

Ruysdaelstraat 18 HEEMSKERK



Portiekwoning
Gebouwd in 1981

60 m² woonoppervlakte



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Verkoopinformatie	4
Kenmerken	5
Financieel	6
Omgeving	7
Foto's	8
Kadastrale kaart	10
Brondocument 4430-42-HYP4 onroerende zaken-Alkmaar	12
Modelreglement splitsing 1973	22
Bijzondere voorwaarden	41
Aanvullende informatie indicatie kosten veiling	85

Beschrijving

- a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van na te melden flatgebouw, gelegen te 1964 RN Heemskerk, Ruysdaelstraat 18; en
- b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bij deze flatwoning behorende berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond van voormeld flatgebouw, gelegen te Heemskerk, Ruysdaelstraat.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 12 februari 2026
Inzet	donderdag 12 februari 2026 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 12 februari 2026 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Dijkhuis Koeman Hoogstraat 11 1541 KW KOOG AAN DE ZAAN T: 075 612 55 20 F: 075 612 57 86 E: info@notariskoeman.nl
Behandelaar	mr. D.B. Dijkhuis
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	OZB 2025, € 206,00 jaarlijks Waterschapslasten 2025, € 90,89 jaarlijks Servicekosten, € 155,00 maandelijks

Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	60 m ²
Woninginhoud	180 m ³
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	a. kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 6176, appartementsindex 20, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te Heemskerk, Jan van Scorelstraat 50 tot en met 74 (even nummers) en Ruysdaelstraat 2 tot en met 18 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6173, groot zes are en achteenvijftig centiare; en b. kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 6176, appartementsindex 37, uitmakende het één/éénhonderdtweeënnegentigste (1/192ste) onverdeeld aandeel in de sub a. gemelde gemeenschap.

Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 8.775,00 (per 08-01-2026 om 14:49 uur) exclusief overdrachtsbelasting (per 07-01-2026 om 16:29 uur)

Bijzonderheden

Onderstaande informatie is aangeleverd door de VvE:

De hoogte van het reservefonds van de gehele VVE is per 31-12-2025

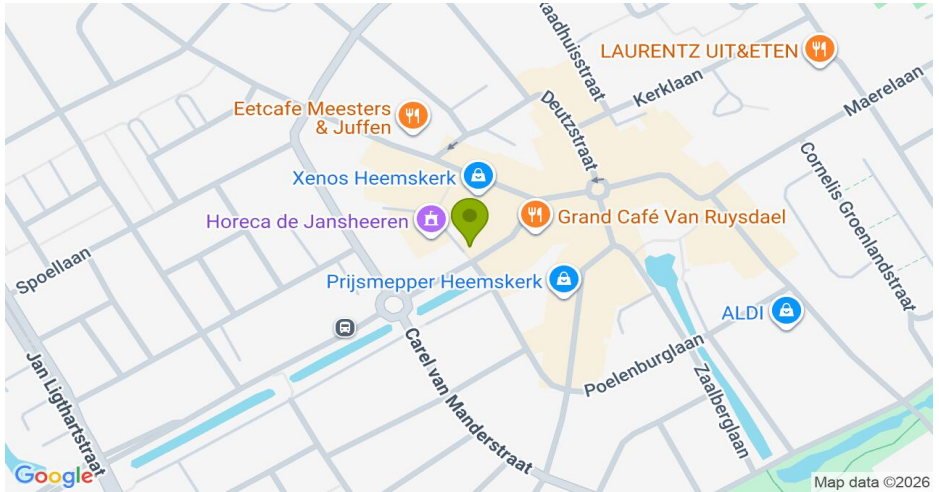
> Reservefonds woonappartementen € 55.656,75

> Reservefonds gezamenlijk * € 7.000,00

* Totaal reservefonds € 62.656,75

De gezamenlijke reservefonds is van woonappartementen en bedrijfspanden, welke specifiek is bestemd voor het dak van het pand en welke relatief recentelijk is vervangen en geïsoleerd, namelijk in 2021.

Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig. Echter is deze wat gedateerder en evalueren we jaarlijks wat de behoefte is van het pand en welke middelen we beschikbaar hebben om dit te realiseren. Het belangrijkste mogelijk om te weten is dat we momenteel bezig zijn met offertes en een plan voor het vervangen van de voordeur (en mogelijk kozijn die naast de voordeur zit).





Kadastrale kaart

46862-kadastralekaart1964Ruysdaelstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Linda Bonouvrie



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heemskerk

D

6173

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

46862_Brondocument 4430-42-HYP4 onroerende zaken-Alkmaar.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	1450 142 102
deel	nr.				
393	1165	ALKMAAR	16 JULI 1982		met 11 vervolgbladen
Aantekeningen: Met kaart nr. 1566					
Heemskerk Heden, zestien juli negentienhonderd tweentachtig, verscheen voor mij, Nicolaas Johannes van Duin, notaris te Heemskerk, — drs. Martinus Vos, bedrijfs econoom, wonende te Castricum, Wie Iewaal 6, volgens zijn verklaring geboren te Dordrecht op ze- ven april negentienhonderd dertig en ten deze handelende als lid van de Raad van Bestuur van de te Haarlem gevestigde be- sloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid J.G. Nelis Beheer B.V. en die vennootschap (krachtens artikel 22 harer statuten) vertegenwoordigende, thans in haar hoedanigheid van enig directrice van de te Haarlem gevestigde besloten vennoot- schap met beperkte aansprakelijkheid J.G. NELIS PROJECT MAAT- SCHAPPIJ B.V. en als zodanig die vennootschap krachtens arti- kel 22, lid 1, harer statuten rechtsgeldig vertegenwoordigen- de. De comparant verklaarde in voormelde hoedanigheid: — A. Genoemde J.G. Nelis Project Maatschappij B.V. is door de overschrijving ten hypotheekkantore te Alkmaar op heden in — deel 4430, nummer 41, eigenares geworden van het bouwterrein aan en op de hoek van de Jan van Scorelstraat en de Ruijsdael- straat te Heemskerk, — kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6173, groot zes are en achtenvijftig centiare, — op welk terrein voor rekening van die vennootschap een flatge- bouw wordt gebouwd, omvattende: 1. op de begane grond zes bedrijfsruimten, bestemd voor win- kels en/of kantoren, en zestien bergingen (ten dienste van na- te melden bovenwoningen) met vluchtrap, een entree met trap- penhuis naar en van de bovenwoningen en vier gezamenlijke me- terkasten; 2. op de eerste en hogere verdiepingen zestien bovenwoningen en een galerij. B. Zij heeft besloten over te gaan tot splitsing van voor- meld flatgebouw met toebehoren (flatgebouw met toebehoren hierna ook wel te noemen "flatgebouw") en van de daarbij be- horende grond met toebehoren in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststel- ling van een reglement, als bedoeld in artikel 875e, lid 1 on- der d, van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is een tekening gehecht, als bedoeld in arti- kel 875d, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de ligging en de begrenzing van de daarop met de nummers 1 tot en met 38 aangegeven gedeelten van het flatgebouw, die be- stemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht is begrepen. Blijkens een op voormelde tekening voorkomende verklaring van- de Heer Hypotheekbewaarder te Alkmaar, gedagtekend vijftien juli negentienhonderd tweentachtig, is de complexaandui- ding van voormeld, in de splitsing te betrekken, onroerend goed Heemskerk, D, 6176 A. De eigendom van het flatgebouw en van de daarbij behorende grond met toebehoren wordt gesplitst in de navolgende appar-					

tamentenrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-1,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Jan van Scorelstraat 54 te Heemskerk, —
gelegen op de begane grond van het flatgebouw;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-2,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Jan van Scorelstraat 52 te Heemskerk, —
gelegen op de begane grond van het flatgebouw;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-3,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Jan van Scorelstraat 50 te Heemskerk, —
gelegen op de begane grond van het flatgebouw;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-4,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Ruijsdaelstraat 6 te Heemskerk, gelegen
op de begane grond van het flatgebouw;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-5,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Ruijsdaelstraat 4 te Heemskerk, gelegen
op de begane grond van het flatgebouw;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-6,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte aan de Ruijsdaelstraat 2 te Heemskerk, gelegen
op de begane grond van het flatgebouw;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-7,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 64 te Heemskerk, ge-
legen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-8,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 62 te Heemskerk, ge-
legen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-9,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 60 te Heemskerk, ge-
legen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-10,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 58 te Heemskerk, ge-
legen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-11,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 56 te Heemskerk, ge-
legen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-12,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 12 te Heemskerk, gelegen
op de eerste verdieping van het flatgebouw;
13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heems-
kerk, sectie D, nummer 6176A-13,
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de
flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 10 te Heemskerk, gelegen op
de eerste verdieping van het flatgebouw;

Bewijzing

De bewijzing

ALKMAAR

4430

42

103

44312

vervoegblad

14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-14, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 8 te Heemskerk, gelegen op de eerste verdieping van het flatgebouw;
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-15, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 74 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-16, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 72 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-17, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 70 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-18, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 68 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-19, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Jan van Scorelstraat 66 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-20, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 18 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-21, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 16 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-22, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning aan de Ruijsdaelstraat 14 te Heemskerk, gelegen op de tweede verdieping van het flatgebouw;
23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-23, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 23, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de bergane grond van het flatgebouw;
24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-24, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 24, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de bergane grond van het flatgebouw;
25. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-25, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de

berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 25, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-26, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 26, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

27. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-27, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 27, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

28. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-28, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 28, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

29. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-29, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 29, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

30. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-30, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 30, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

31. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-31, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 31, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

32. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-32, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 32, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

33. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-33, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 33, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

34. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-34, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 34, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

35. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-35, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het cijfer 35, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de begane grond van het flatgebouw;

36. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6176A-36, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de

Beeking

De beeking

ALKMAAR

400

42 104

toede vervolg

berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 36, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de be-gane grond van het flatgebouw;

37. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heema-kerk, sectie D, nummer 6176A-37,

omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 37, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de be-gane grond van het flatgebouw;

38. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Heema-kerk, sectie D, nummer 6176A-38,

omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, op voormelde tekening aangegeven met het nummer 38, aan de Jan van Scorelstraat te Heemskerk, gelegen op de be-gane grond van het flatgebouw.

Overgaande tot de hiervoor onder B. bedoelde splitsing in appartementsrechten, op de wijze als hiervoor onder 1 tot en met 38 vermeld, verklaarde de comparant:

a. overeenkomstig het bepaalde in artikel 875f, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, in verband met artikel 29, leden 1 en 2, van na te melden modelreglement, een vereniging van eigenaars op te richten onder de naam "Vereniging van Eige-naars van het flatgebouw „Jan van Scorelstraat/Huijsdael-straat“", welke vereniging is gevestigd te Heemskerk; en b. een reglement vast te stellen, als bedoeld in artikel 875e, lid 1 onder d, van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement luidt als volgt:

Artikelen 1 tot en met 42: de artikelen 1 tot en met 42 met de bijbehorende "annex 1" van een modelreglement, als be-doeld in artikel 875e, eerste lid onder d, van het Burger-lijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie, be-noemd door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Ne-derland, en vastgesteld bij een op tweentwintig februari ne-gentienhonderd drieenzeventig voor de te Rotterdam gevestigde notaris mr. J. Schrijner verleden akte, welke akte bij af-schrift onder andere werd overgeschreven ten hypotheekantors te Alkmaar op een maart van dat jaar in deel 2150, nummer 25, met dien verstande, dat na te melden artikelen worden gewij-zigd, dan wel aangevuld, zoals hierna vermeld:

Aan artikel 6, lid 2, wordt toegevoegd: Deze bepaling is niet van toepassing op de hiervoor onder 1 tot en met 6 vermelde appartementsrechten (bedrijfsruimten).

Artikel 9, lid 2. Het privégedeelte is bestem , wat de on-der 1 tot en met 6 genoemde appartementen betreft, voor be-drijfsruimte, wat de woningen betreft, voor particulier woon-gebruik en, wat de bergingen betreft, voor berging van tot de huishouding behorende zaken, alles door de betreffende eigenaar of gebruiker, al dan niet met zijn gezin. Het is ech-ter niet verboden in een flatwoning een klein kantoor of een kleine praktijk te vestigen en te houden, mits hierdoor niet een, de omstandigheden in aanmerking genomen, onredelijk te achten hinder aan het woongenot van de overige eigenaars en/of gebruikers wordt veroorzaakt.

Artikel 15, lid 2, wordt vervangen door een nieuw lid 2, lui-dende:

De vierde titel van het derde boek van het Burgerlijk Wet-boek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 17 onder h:

De kosten van water, van gas en van electriciteit komen recht-streeks ten laste van de eigenaars der betreffende privége-

geelten.

Artikel 18, lid 2. De datum, met ingang waarvan door de eigenaars ten behoeve van de vereniging periodieke voorschotbijdragen aan de administrateur moeten worden overgemaakt, is de eerste van de maand, waarin zij een privégedeelte in gebruik hebben genomen.

Het bedrag, dat jaarlijks wordt bestemd voor het eventuele reservefonds, zal telkens aan de hand van de daarvoor geldende gebruikelijke maatstaven worden bepaald.

Artikel 18, lid 3. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 18, lid 6. Het percentage van de rente, dat een eigenaar verschuldigd is indien hij niet tijdig het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, bedraagt twee procent boven het promesse-disconto van de Nederlandsche Bank N.V..

Artikel 20, lid 3, wordt vervangen door: De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen, die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.

Aan artikel 20 wordt toegevoegd een lid 5, luidende als volgt:

Het hiervoor in dit artikel bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een gebruiker, aan wie door een beleggingsinstelling in onroerende goederen, dan wel door een instelling, die onder meer ten doel heeft belegging in onroerende goederen, een privégedeelte in gebruik wordt gegeven, terwijl artikel 22 van dit reglement alsdan evenmin van toepassing is.

Aan artikel 21 wordt toegevoegd een lid 3, luidende als volgt:

Het bepaalde in artikel 20, lid 5, van dit reglement is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23, lid 1, 2 en 3. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen:

die van de appartementsrechten met een van de indexcijfers 1 tot en met 22 ieder voor een/vierentwintigste gedeelte voor elk zodanig aan hem toebehorend appartementsrecht; en
die van de appartementsrechten met een van de indexcijfers 23 tot en met 38 ieder voor een/eenhonderdveennegentigste gedeelte voor elk zodanig aan hem toebehorend appartementsrecht;
De gemeenschappelijke baten worden in dezelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.

De eigenaars zijn verplicht bij te dragen voor dezelfde delen per appartement in de kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, doch die kosten van onderhoud, die alleen de bedrijfsruimten betreffen, worden alleen door de eigenaren van de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot en met 6 gedragen, die kosten van onderhoud, die alleen de woningen betreffen, worden alleen door de eigenaren van de appartementsrechten met de indexcijfers 7 tot en met 22 gedragen en de kosten van onderhoud, die alleen de bergingen betreffen, worden alleen door de eigenaren van de appartementsrechten met de indexcijfers 23 tot en met 38 gedragen, alles in dezelfde onderlinge verhoudingen.

Het onderhoud van het dak van het flatgebouw komt voor rekening van alle appartements-eigenaren, ieder voor zijn deel, het onderhoud van buitenmuren met kozijnen en ruiten van bedrijfsruimten komt ten laste van de eigenaren van de appartementsrechten 1 tot en met 6;

dat van de buitenmuren met kozijnen, buitendeuren en ramen, en van de galerijen en trappen en dergelijken, die alleen ten dienste van de woningen zijn, komen ten laste van de eigenaren van de appartementsrechten 7 tot en met 38.

Artikel 26, lid 4. Het minimumbedrag aan uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, dat op een afzonderlijke bankrekening geplaatst moet worden, is tweeduizend gulden.

Artikel 27, lid 2. De hoogste boete voor elke overtreding is

Besluiting

MAAR

De bewaarder

4430 42 105
Deel 1
Vervolgblad

eenduizend gulden.

Artikel 27, lid 4. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Artikel 31, lid 1. De woorden "Er wordt een reservfonds gevormd" worden vervangen door de woorden "Er kan een reservfonds worden gevormd".

Artikel 32, lid 1, wordt gewijzigd en luidt als volgt: De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in de gemeente Heemskerk.

Artikel 32, lid 3. Eigenaars, die tezamen tachtig stemmen ter vergadering kunnen uitbrengen, kunnen zelfstandig om een bijzondere vergadering verzoeken.

Artikel 32, lid 5. De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars.

Artikel 33, lid 3. Het maximum aantal in de vergadering van eigenaars uit te brengen stemmen is tweehonderdtwintig stemmen. De eigenaars brengen de volgende aantallen stemmen uit:

die van de appartementsrechten met een van de indexcijfers 1 tot en met 6 ieder tien stemmen voor elk zodanig aan hem toebehorend appartementsrecht;

die van de appartementsrechten met een van de indexcijfers 7 tot en met 22 ieder negen stemmen voor elk zodanig aan hem toebehorend appartementsrecht; en

die van de appartementsrechten met een van de indexcijfers 23 tot en met 38 ieder één stem voor elk zodanig aan hem toebehorend appartementsrecht.

Artikel 33, lid 4. Eigenaars hebben geen stemrecht over besluiten omtrent zodanig onderhoud, als waarvan zij volgens artikel 23 niet in de kosten behoeven mede te dragen.

Artikel 37, lid 2. Het maximumbedrag, waartoe de administrateur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering, is eenduizend gulden.

Artikel 37, lid 5. Het maximumbedrag voor het doen van uitgaven, waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen in de vergadering nodig is, is tweeduizend vijfhonderd gulden.

Artikel 39, lid 2, wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:

Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergadering van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vernemen te behoren, onverminderd de bewijskracht van authentieke akten.

Artikel 40, lid 4. Het maximumbedrag, waarvoor de administrateur voor het instellen van- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijting geen machtiging van de vergadering behoeft, is vijfhonderd gulden.

Artikel 40, lid 5. Het maximumbedrag, waarvoor de administrateur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter der vergadering, is vijfhonderd gulden.

Het maximumbedrag, waarvoor de administrateur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging van de vergadering nodig heeft, is eenduizend gulden.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Heemskerk op de datum, in het hoofd dezer gemeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, die mij, notaris, bekend zijn, hebben dezen eenparig verklaard vooraf van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

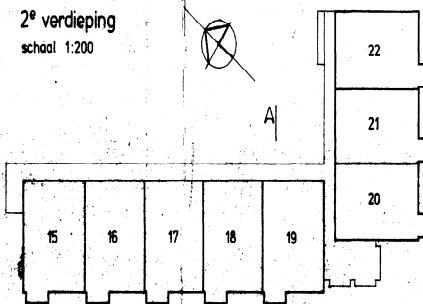
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend
door de comparanten en mij, notaris.
H. Vos, H.J. van Duin.

VOOR EERSTE AFSCHRIJF,
Heemskerk, 16 Juli 1982,
H.J. van Duin,

Overgetekenen, Nicolaas Johannes van Duin, notaris te Heemskerk, waarna te uitgaat
verklaart, dat het verstaande getuigenheid is met het te gelijde lid der overgetekenen
overgeboortelid.

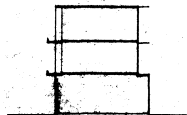
[Handwritten signature]

2^e verdieping
schaal 1:200



doorsnede A-A

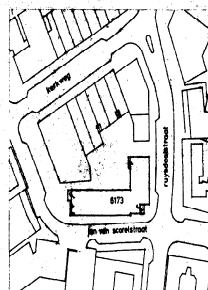
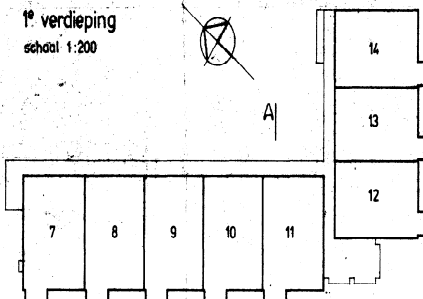
schaal 1:200



voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel
gemeente Heemskerk, sectie D, nr. 6173.
aanvrage van 8 juli 1902.

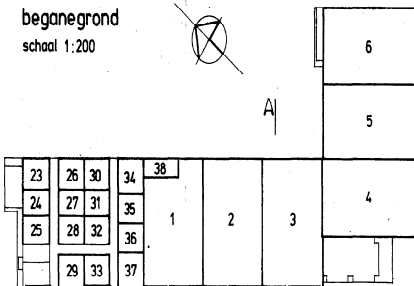
de notaris

1^o verdieping
schaal 1:200



noord

beganegrond
 schaal 1:200

**kadastrale situatie**

schaal 1:1000

DE ONDERGETEKENDE, HYPOTHEEKBEWAARDEER TE ALKMAAR
VERKLAART DAT DE COMPLEXAANDUIDING VOOR HET IN
DE SPUSING BETROKKEN PERCEEL LUIDT:

Hammer D 676 A1

ALUMINUM 15-7-1962

J.G.H. Ewing

comptes le 15

VOOR AFSCHRIFT afgegeven van een stuk, dat werd
aangekocht aan een heden voor mij, notaris, verleden

Hogwarts, 16 July 1992,

N. J. van Duin.

energetische, Marine-Jahres von 1911, steht in Hamburg, wenn in 1912
verfügt, ist bei verschiedenen Gebäuden in der Stadt zu finden und ist ebenfalls
ausgegeben.

Kaart nr. 1366.
 Behoort bij akte overgeschreven door
 inbewaaringneming van een afschrift
 ten hypotheekkantore te Alkmaar
 in deel 4450 nummer 42.

De Boward,

H. E. L. Fox

Bijlage

46862_Modelreglement splitsing 1973.pdf

Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973
voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle toenmalige kantoren van
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	2130	25	01-03-1973
Almelo	1891	95	01-03-1973
Amsterdam	4752	47	01-03-1973
Arnhem	3950	29	01-03-1973
Assen	2669	42	01-03-1973
Breda	2847	67	01-03-1973
Dordrecht	1617	36	01-03-1973
Eindhoven	2129	33	01-03-1973
Groningen	2250	53	01-03-1973
Haarlem	2987	98	01-03-1973
's-Hertogenbosch	3848	40	01-03-1973
Leeuwarden	3661	116	01-03-1973
Leiden	2323	102	01-03-1973
Maastricht	3022	84	01-03-1973
Middelburg	1906	116	01-03-1973
Nijmegen	1723	125	01-03-1973
Roermond	2204	1	01-03-1973
Rotterdam	4397	82	01-03-1973
Rijswijk	4126	42	01-03-1973
Utrecht	2561	76	01-03-1973
Zutphen	1946	89	01-03-1973
Zwolle	2114	49	01-03-1973

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

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

- 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, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarm-installatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot 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 mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover 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 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan – tenzij anders bepaald is – worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen 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.
3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte, is artikel 875 I lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in

de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranken.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. 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 is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar 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 of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

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

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

Artikel 14

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 lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover 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 huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en 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.
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.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders is bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 16

Iedere eigenaar of 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.

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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 normale onderhoud of het normale 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, voorzover 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;
- 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;
- f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.
Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen.
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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,
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven 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 verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep 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 betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger 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 gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantieprijzen en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-penningen, 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 de administrateur 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 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden 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 eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen 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 vermeld in artikel 23, 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 het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur 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. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbuuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeld door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste drie/ vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging

I Algemene bepalingen

Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f 1 e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
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 30

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
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 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 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 uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. 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 ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, 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 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten 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 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabij komt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 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 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 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de halzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 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 uitgebracht.
6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. 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 de administrateur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

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

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vernemen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in een kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.
6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

Annex 1

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

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

Artikel 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoop zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin 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 de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de administrateur 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 lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur 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 het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen – in afwijking van artikel 20 – of aan derden in gebruik af te staan 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. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Model BRS01B
Versie 22-02-1973
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46862.pdf

2025.023772

**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING
VEILINGVOORWAARDEN**

*(inzake executoriale verkoop Ruysdaelstraat 18 te 1964 RN
Heemskerk)*

Op zeven januari tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, **mr. Dinant Bernardus Dijkhuis**, notaris te Koog aan de Zaan, gemeente Zaanstad, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en

bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op vijftien september tweeduizend zeventien voor een plaatsvervanger van mr. S.M. Feikema, destijds notaris te Castricum, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 3 deel 72295 nummer 2 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. D.B. Dijkhuis, notaris te Koog aan de Zaan, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**

enzovoorts, ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;

- **Registergoed:**
 - (i). de in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoederen; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaken aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met de registergoederen te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**

een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**

de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**

de ASN Bank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend

onder de naam SNS, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 deel 71512 nummer 96 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van genoemde oud-notaris mr. S.M. Feikema, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
- III. HET HYPOTHEEKRECHT**
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het

Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.

3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), te vermeerderen met het bedrag van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van driehonderdduizend euro (€ 300.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed is:
 - door de publiekrechtelijke rechtspersoon: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, statutair gevestigd te Heerhugowaard, executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zesentwintig maart tweeduizend vijftientwintig in het register Hypotheken 3 deel 89002 nummer 62, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot;
 - door de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Jan van Scorelstraat/Ruijsdaelstraat,

statutair gevestigd te Amsterdam, executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeven oktober tweeduizend vijftientig in het register Hypotheken 3 deel 90189 nummer 193, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot;

- door de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Heemskerk, gevestigd te Heemskerk, executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien oktober tweeduizend vijftientig in het register Hypotheken 3 deel 90269 nummer 113, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.
- V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 - c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
 3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van

de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.

4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **DONDERDAG TWAALF FEBRUARI TWEEDEUZEND ZESENTWINTIG (12-02-2026)**
VANAF DERTIEN UUR DERTIG MINUTEN (13:30 UUR).
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de

Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
Deze aanzeggingen worden als **Bijlage 1** aan de Akte **gehecht**.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.

2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - a. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van na te melden flatgebouw, gelegen te 1964 RN Heemskerk, Ruysdaelstraat 18, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 6176, appartementsindex 20, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te Heemskerk, Jan van Scorelstraat 50 tot en met 74 (even nummers) en Ruysdaelstraat 2 tot en met 18 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 6173, groot zes are en achteenvijftig centiare; en**
 - b. **het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bij deze flatwoning behorende berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond van voormeld flatgebouw, gelegen te Heemskerk, Ruysdaelstraat, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, complexaanduiding 6176, appartementsindex 37, uitmakende het één/éénhonderdtweeënnegentigste (1/192ste) onverdeeld aandeel in de sub a. gemelde gemeenschap;**

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zestien juli negentienhonderd tweeëntachtig in het register Hypotheken 4 deel 4430 nummer 42 van een afschrift van

een daartoe bestemde akte, op diezelfde dag verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris te Heemskerk.

- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderd vijftigvijftig euro (€ 155,00) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 2** aan deze akte **gehecht**.
- 1.8 Blijkens Bijlage 2 is er geen aandeel ik het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.9 Blijkens Bijlage 2 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan.
Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per maart tweeduizend zesentwintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 2 tweeduizend driehonderd vijftigvijftig euro (€ 2.325,00).
Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het

Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 2, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.

De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 2.

- 1.10Blijkens Bijlage 2 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11Blijkens Bijlage 2 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 2 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 2 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12Het door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlof tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het

volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
 Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 71512 nummer 96), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
(begin citaat)

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 51763 nummer 161) waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een op twee februari negentienhonderd vierennegentig voor de destijds te Beverwijk gevestigde notaris mr R.A.A. Koger verleden akte van levering, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar in register 4, deel 7217, nummer 22, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van scheiding en deling op vijf juni negentienhonderd éénennegentig verleden voor Mr A. Th.L. Hoekstra, notaris ter standplaats Beverwijk, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zes juni daarna in deel 6309 nummer 27, waarin woordelijk staat vermeld:

"10. Ten aanzien van erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen betreffende het bij deze akte toegescheidene wordt verwezen naar:

- I. De op zestien juli negentienhonderd twee en tachtig voor mij, notaris, verleden koopakte, die bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in deel 4430, nummer 41, waarin staat vermeld:*
- 'A. op de daarin vervatte koop en verkoop van toepassing werd verklaard Hoofdstuk III van de Algemene Regelen en Verkoopvoorwaarden Bouwterrein der gemeente Heemskerk (vastgesteld door de Raad der gemeente bij besluit van tien mei negentienhonderd tweeënzestig, nummer 70, en goedgekeurd door Gedeputeerde*

Staten voormeld bij hun besluit nummer 61 van acht juni van dat jaar, en alleen ten aanzien van de renteberekening gewijzigd bij het besluit van de Raad der Gemeente van vier en twintig februari negentienhonderd twee en zeventig, nummer 49, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van voormeld bij hun besluit van eenentwintig maart daaraanvolgende, nummer 373), welk Hoofdstuk III is opgenomen in een op achttien februari negentienhonderd zeventig voor de destijds te Beverwijk gevestigde notaris mr dr J.L.F. Engelhard verleden akte, die bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op diezelfde dag in deel 2759, nummer 86;

- B. *werd bepaald, dat de bepalingen van gemeld Hoofdstuk III dienen te worden nageleefd en bij iedere vervreemding van het onderhavige terrein aan rechtsopvolgers moeten worden opgelegd als persoonlijke verplichtingen met het beding, dat iedere nieuwe rechtverkrijgende bij een volgende overdracht op zijn beurt hetzelfde zal stellen als hiervoor in deze alinea is gesteld, een en ander op straffe van een onmiddellijke opeisbare boete van Tienduizend Gulden ten behoeve van de gemeente bij overtreding of niet-naleving, zonder dat enige ingebrekestelling, sommatie of dergelijke akte nodig zal zijn;”*

Enzovoorts

“Voorts wordt nog ten behoeve van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan de gemeente in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Heemskerk, sectie D, nummers 6174 en 6175 als erfdiensbaarheid het recht gevestigd van overbouw tot het hebben en onderhouden van een bij de bouw der opstallen overeenkomstig de verleende bouwvergunning aan te brengen luifel en/of balkon met bijbehorende steunpilaren, uit te oefenen op het onder die luifel en/of balkon gelegen

gedeelte van voormeld aan de gemeente in eigendom toebehorende kadastrale percelen.

- II. *Voormelde akte van splitsing, op zestien juli negentienhonderd twee en tachtig voor de te Heemskerk gevestigde notaris N.J. van Duin verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in deel 4430, nummer 42."*
(einde citaat);
 - b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd; en
 - c. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 - 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
 - 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij

de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;

doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke

- aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10). Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen 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, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht

als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:

1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.

- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed

vervallen als gevolg van de Verkoop;
en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd.
Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak

- vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn

geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en)

- en de Koper; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de

- Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of

- enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de

Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
 1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven

aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en

2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.

14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:

1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst

voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.

- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
 1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn

vervuld – in elk van de volgende gevallen:

1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de redenen van de Verkoop is weggenomen, om welke redenen dan ook; of
2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het

- Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 Artikel 16 lid 2 AVVE 2017

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede

gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde

- raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van

aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
 mevrouw Fabienne Aurora Reijn, geboren te Zaanstad op
 eenentwintig oktober tweeduizend, werkzaam ten kantore van
 mij, notaris, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan,
 Hoogstraat 11;
 handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens
 de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn
 vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van
 mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot
 gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte
 voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde
 waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparante blijkt uit een
 onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 3** aan de Akte
 wordt **gehecht**.

SLOT

Slotverklaring van de comparante

De comparante heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat zij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het
 verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te
 nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Koog aan de Zaan op de datum in het hoofd van
 de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris,
 de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparante en
 heb ik, notaris, de comparante een toelichting daarop gegeven. Voorts

heb ik, notaris, de comparante gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.
De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparante.
Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparante en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om veertien uur en achtendertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46862_Kostenoverzicht koper.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING KOPER				
Object: Ruysdaelstraat 18 te 1964 RN Heemskerk				
		t.i.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris	€ 3.900,00	€ 819,00	€ 4.719,00
2	Kadastraal recht (belast btw)	€ 100,00	€ 21,00	€ 121,00
3	Kadastraal recht (onbelast btw)	€ 181,00	nvt	€ 181,00
	<u>Overige kosten</u>			
4	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ 1.428,94	nvt	€ 1.428,94
	<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>			
5	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ 2.325,00	nvt	€ 2.325,00
	TOTAAL:	€ 7.934,94		€ 8.774,94
	Exclusief overdrachtsbelasting			

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens.

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld.

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij Notariskantoor Dijkhuis Koeman voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

OPENBARE VERKOOP.nl

Iedereen kan kopen op een veiling. Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang om goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website www.openbareverkoop.nl is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie en ook "veel gestelde vragen". Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.