

Schout bij Nacht Doormanweg 65, Curaçao  
T: +5999 737 1117  
E: [welcome@palm.cw](mailto:welcome@palm.cw)  
[www.palm.cw](http://www.palm.cw)  
CRIB-nummer: 102697644  
KvK-nummer: 167346



**VOORLOPIGE**  
**NOTA VAN AFREKENING**

Veilingkoper

Betreft : Veiling Kaya Baltiko V-14  
Wederpartij :  
Passeerdatum : vrijdag 6 december 2024  
Dossiernummer : 714  
Behandelaar : Andre Palm  
Factuurdatum :  
Factuurnummer : n.v.t.

	Te betalen ANG.	Te ontvangen ANG.
<b><u>Koopsom</u></b>		
Koopsom onroerend goed: USD 935.000,00		
<b><u>Kosten doorhaling hypotheek</u></b>		
#2x Honorarium akte van doorhaling	1.000,00	
2x Kosten Kadaster inschrijving akte van doorhaling	210,00	
2x Zegels	100,00	
6% omzetbelasting over 1.000,00	60,00	
<b><u>Kosten akte van levering</u></b>		
Grondslag: ANG 1.701.700,00		
Overdrachtsbelasting	68.068,00	
#Honorarium akte van veiling	27.720,00	
#Honorarium akte van kwijting	500,00	
Kosten Kadaster inschrijving akte van veiling + kwijting	1.000,00	
Zegels	500,00	
6% omzetbelasting over 28.220,00	1.693,20	
<b><u>Diversen</u></b>		
ACterstallige onroerendezaakbelasting (2023+2024)	17.086,00	
#Kantoor- en administratiekosten	2.483,70	
Kosten inlichtingen burgerlijke stand	10,00	
6% omzetbelasting over 2.483,70	149,02	
Totaal:	120.579,92	
Blijft door u te betalen	120.579,92	

De met een # gemerkte posten zijn posten waarover omzetbelasting is geheven.

Door u te betalen in USD: USD 935.000,00

**EXCL. BIJKOMENDE HYPOTHEEKKOSTTEN !!!ONDER VOORBEHOUD VAN WIJZIGINGEN !!**



**ALGEMENE VEILINGSVOORWAARDEN: -----**

**Artikel 1 -----**

Het registergoed, waaronder ook begrepen de roerende ---  
zaken als bedoeld in artikel 3:254 lid 1, wordt verkocht  
zodanig en in de toestand, waarin het zich bevindt op --  
het ogenblik van de verkoop zonder enige vrijwaring en -  
geheel ten bate en schade van de koper zonder enige ----  
garantie van de verkoper ten aanzien van wat dan ook het  
registergoed betreffende, met alle eventueel daarop ----  
rustende lusten en lasten, heersende erfdiensbaarheden  
en kwalitatieve en persoonlijke verplichtingen. -----

**Artikel 2 -----**

Verskil tussen de werkelijke en de in deze akte -----  
opgegeven ligging, grenzen, uitgestrektheid en verdere -  
omschrijving van het geveilde, geeft geen grond tot ----  
vermeerdering of vermindering van de koopprijs of tot --  
vernietiging van de koop. -----

**Artikel 3 -----**

Alle geschillen welke zich ter veiling mochten voordoen,  
zullen door mij, notaris, bij wijze van bindend advies -  
worden beslist in hoogste instantie. -----

**Artikel 4 -----**

De verkoping geschiedt volgens de plaatselijke gebruiken  
in één zitting in twee fasen: -----

- de eerste, bij opbod; -----

- de tweede, bij afmijning. -----

Het bieden bij opbod geschiedt in een ronde som van ----  
VIJFHONDERD GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT -----  
NAf.500,--) of een veelvoud daarvan, tenzij de verkoper  
anders beslist. -----

Het bieden bij afmijning geschiedt eveneens in een ronde  
som van minimaal VIJFHONDERD GULDEN NEDERLANDS -----  
ANTILLIAANS COURANT (NAf.500,--) of een veelvoud -----  
daarvan, tenzij de verkoper anders beslist. -----

Het bieden bij afmijning geschiedt door het roepen van -  
het woord "mijn" (of een vertaling daarvan) bij het ----  
afroepen van het bedrag door mij, notaris. -----

Iedereieder is verplicht zijn bod gestand te doen, ---  
totdat hij van zijn bod zal zijn ontslagen of iemand ---  
anders als koper zal zijn aangenomen. -----

Het registergoed wordt toegewezen aan hem die bij de ---  
veiling het hoogste bod heeft gedaan, tenzij boven dat -  
bod bij afslag op een hoger bedrag is gemijnd, in welk -  
geval de toewijzing geschiedt aan degene die heeft ----  
gemijnd, met dien verstande dat de verkoper -----  
gebruikmakende van haar recht van beraad tot een uur na  
de veiling bevoegd is ieder bod zonder opgave van -----  
redenen te weigeren en een voorafgaandeieder te -----  
aanvaarden of de veiling geheel of gedeeltelijk op te --  
houden en al dan niet op een nader tijdstip of nadere --  
datum te hervatten. -----

**Artikel 5 -----**

Hij die verklaart voor een ander te hebben geboden of --  
gemijnd is verplicht terstond na de veiling zijn -----  
lastgever te noemen en door deze de toewijzing te doen -  
aannemen of een behoorlijke akte van lastgeving ten ----  
genoegen van de verkoper over te leggen; ook kan hij met  
toestemming van de verkoper zich het recht voorbehouden  
zijn lastgever te noemen bij akte de command binnen tien  
dagen na heden. -----

Bij vertraging, nalatigheid of weigering van -----  
bekrachtiging of aanneming van de koop door hem voor wie  
gehandeld of gekocht zou zijn, wordt de hoogste -----  
bieder of mijner geacht voor zichzelf te hebben geboden  
casu quo voor zichzelf te hebben gemijnd. -----

De hoogste bieder casu quo hoogste mijner en zijn -----  
lastgever zijn hoofdelijk verbonden tot en aansprakelijk  
voor de betaling van de koopprijs en de kosten en in het  
algemeen voor de nakoming van alle verplichtingen voor -  
de koper uit deze verkoop voortvloeiende. -----

#### **Artikel 6** -----

Bij koop voor gemeenschappelijke rekening zijn de kopers  
hoofdelijk aansprakelijk voor en verbonden tot de -----  
betaling van de koopprijs en de kosten en in het -----  
algemeen voor de nakoming van alle verplichtingen voor -  
de koper uit deze verkoop voortvloeiende. -----

#### **Artikel 7** -----

De koper is verplicht zich tegenover de verkoper en mij,  
notaris, te legitimeren en al die informatie te -----  
verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de -  
financiële verplichtingen ingevolge de veiling kan ----  
worden voldaan, dan wel een onherroepelijke bankgarantie  
afgegeven door een plaatselijke bank te overleggen, ----  
tenminste gelijk aan zijn bod casu quo de mijning -----  
vermeerderd met de kosten, bij gebreke waarvan de -----  
verkoper de keuze heeft het voorafgaande bod aan te ----  
nemen of opnieuw tot veiling over te gaan. -----.

#### **Artikel 8** -----

De koper is verplicht boven de koopprijs te betalen: het  
honorarium van de notaris, de zegels, de -----  
overdrachtsbelasting, de inschrijvingskosten, doorhaling  
der hypothecaire inschrijvingen en opheffing der -----  
beslagen, de verschuldigde en eventuele achterstallige -  
grondbelasting/onroerende zaakbelasting, en/of -----  
erfpachtcanon en/of bijdragen aan de vereniging van ----  
eigenaren, en verder alle andere kosten aan deze -----  
verkoop en de levering van het verkochte verbonden, --  
met dien verstande dat, indien de koopprijs hoger -----  
uitvalt dan de vordering van de verkoper, voormelde ----  
achterstallige (zakelijke) lasten zoveel mogelijk uit de  
koopsom zullen worden voldaan. -----

De executiekosten waaronder begrepen de inzagekosten, --  
exploiten en advertentiekosten, worden uit de koopsom --  
voldaan. -----

**Artikel 9** -----

Eveneens voor rekening van de koper zijn de eventuele -- kosten van een akte de command, van kwitantie en van --- borgstelling. -----

**Artikel 10** -----

De koper is verplicht de in artikel 8 genoemde kosten -- binnen twee maal vierentwintig uur na de veiling te ---- betalen aan en ten kantore van mij, notaris, aan de Schout bij Nacht Doormanweg 65, alhier. -----

**Artikel 11** -----

Binnen tien dagen na de dag der openbare verkoping zal - de koper de koopprijs betalen ten kantore van mij, ----- notaris, zonder enige schuldvergelijking hoe ook genaamd of uit welken hoofde ook en niettegenstaande alle ----- stoornis en is rangregeling of zuivering aangevraagd en heeft deze nog niet plaats gehad. -----

**Artikel 12** -----

De koper kan het door hem gekochte na betaling van de -- koopsom en de kosten dadelijk in bezit en genot ----- aanvaarden. -----

Het geveilde is voor rekening en gevare van de koper --- vanaf het ogenblik der aflevering. -----

**Artikel 13** -----

De koper zal geen grosse, afschrift of uittreksel van -- dit procesverbaal kunnen vorderen, noch zich door de --- overschrijving van een grosse, afschrift of uittreksel - van dit proces-verbaal de eigendom kunnen verschaffen, - dan na al het door hem verschuldigde te hebben voldaan.

**Artikel 14** -----

Indien de koper in gebreke blijft al het door hem ----- verschuldigde op de verschijndagen te voldoen, zal hij - in gebreke zijn door het enkel verloop van de gestelde - termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig -- zijn, en zal de verkoper het recht hebben om: -----

a. of bij deurwaardersexploit aan de koper aan te zeggen dat zij de koopovereenkomst beschouwt als te zijn --- ontbonden van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter vervolgens het perceel hetzij dadelijk ----- hetzij later opnieuw in veiling te brengen onder ---- dezelfde bedingen, waarop deze veiling plaatsvindt. - De in gebreke gebleven koper zal dan verplicht zijn - binnen **veertien (14) dagen** nadat hem daarvan opgave - zal zijn gedaan, als schadevergoeding te voldoen aan de executant: -----

( i.) indien een lager bedrag wordt geboden, het --- verschil tussen zijn bod en het bod gedaan bij de herveiling, terwijl het voordeel van een -- hogere opbrengst door de executant of andere - rechthebbende zal worden genoten; -----

( ii.) de kosten van beide veilingen, in zoverre deze kosten niet voldaan zijn door de koper op de - herveiling; -----

(iii.) een interest van **één procent (1%) per maand** --  
over het totale bedrag te rekenen van de dag --  
dat hij in verzuim was tot en met de dag van --  
betaling; of -----

b. of bij deurwaardersexploit nakoming van de -----  
koopovereenkomst te vragen en vergoeding van schaden  
en kosten, een en ander onverminderd de verplichting  
van de koper tot betaling van een interest naar reden  
van één procent (1%) per maand over het gehele bedrag  
van de door hem verschuldigde som, te rekenen vanaf --  
de dag van het verzuim tot en met de dag van betaling  
of van ontbinding van de overeenkomst van verkoop en  
koop. -----

#### **Artikel 15** -----

De koper zal zichzelf voor eigen rekening en risico ----  
het genot van het door hem gekochte verschaffen. -----  
Verkoper heeft nimmer haar toestemming verleend tot het  
aangaan van huurovereenkomsten met betrekking tot -----  
het verkochte en roept derhalve de nietigheid in van --  
enige in strijd met het huurbeding als opgenomen in de --  
hypotheekakte aangegane huurovereenkomst(en), dan wel --  
laat de bevoegdheid om deze nietigheid in te roepen over  
aan de koper. -----

De koper heeft aldus het recht de ontruiming van het te  
verkopen registergoed te vorderen jegens huurders -----  
en/of gebruikers die hun rechten ontlene aan een in ---  
strijd met het in de akte van hypotheek gemelde -----  
huurbeding gesloten overeenkomst. -----

#### **Artikel 16** -----

In geval het geveilde registergoed uit een erfpachtrecht  
bestaat verbindt de koper zich door tot deze verkoop en  
koop toe te treden alle verplichtingen na te komen onder  
welke voormeld stuk grond in erfpacht is uitgegeven, ---  
evenals of hij koper, persoonlijk de overeenkomst van --  
vestiging van erfpacht had gesloten. -----

**"ERFDIENSTBAARHEDEN**

Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- A. een akte van vestiging en afstand erfdienstbaarheden op eenentwintig december negentienhonderd drieënnegentig verleden voor een waarnemer van meester G.C.A. Smeets, notaris te Curaçao, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore alhier op vierentwintig december daaropvolgend in register C, deel 640 nummer 13, waarbij onder andere ten behoeve van de aan de verkoopster toebehorende gronden, waarvan het verkochte deel uitmaakt, als heersend erf, en ten laste van het perceel, gelegen in het Tweede District van Curaçao te Jan Thiel, nader omschreven in meetbrief nummer 1168 van negentienhonderd drieënnegentig, als lijdend erf, gevestigd werd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Caracasbaaiweg;
- B. na te melden titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:
- I. 5. Blijkens een akte van verkoop en koop, verleden op eenendertig juli negentienhonderd dertig voor J.J. Beaujon, destijds notaris te Curaçao, en overgeschreven ten hypotheekkantore alhier op dertien augustus daaropvolgend in register C, deel 72 nummer 11, aan het Gouvernement van Curaçao werd verkocht het gedeelte van de plantage Damasco alias Jan Thiel als omschreven in de rooibrief van de tijdelijk buitengewoon rooimeester Jacobus Bijderwellen, de dato veertien mei negentienhonderd dertig voor de bouw van een vuurtoren, in welke akte het navolgende is vermeld:
- Voorts verklaarde de comparant ter eene zijde aan het Gouvernement van Curaçao te verlenen het recht van overgang over een door hem, comparant ter eene zijde, op zijne kosten over meergenoemde plantage Damasco, ook wel genaamd Jan Thiel, in overleg met en op aanwijzing van de directeur van Openbare Werken aan te leggen, voor automobielen berijdbare weg, zullende aan dezen weg alleen mogen worden gebruik gemaakt door de Gouverneur van Curaçao, de Administrateur van Financien, den District meester van het tweede district, den directeur van Openbare Werken, zoomede de personen belast met het bouwen, inspecteeren, verzorgen of herstellen van het op te stellen kustlicht, welke personen echter voorzien moeten zijn van een door den Directeur van Openbare Werken af te geven Identificatie- of legitimatiebewijs, welk verleend recht de comparant ter andere zijde verklaarde voor en ten behoeve van het Gouvernement van Curaçao te "aanvaarden" en voorts: de verkoper, de heer Casper Arturo Perret Gentil, voornoemd, behoudt zich het recht voor om, wanneer hij te eeniger tijd een koper zou vinden een gedeelte van de plantage Jan Thiel, waarover de hiervoor bedoelde weg loopt, alvorens het desbetreffende gedeelte van de plantage aan den nieuwen eigenaar over te dragen, op zijn kosten en in overleg met en op aanwijzing van de Directeur van Openbare Werken, dien weg te verleggen over andere hem alsdan nog aankomende gedeelten dier plantage.
- II. a. dat bij het ontdekken op of in de gronden van die plantage van guano phosphorzure kalk en delfstoffen van welke aard ook, die de kopers of hunne erfgenamen en rechtverkrijgenden voor bewerking geschikt achten de de kopers, hunne erfgenamen en rechtverkrijgenden verplicht zijn aan de voormalige eigenaren van gemelde plantage "Damasco", Jacob Lauffer, Samuel Lodewijk Lauffer, mevrouw Hermina Pietersz, weduwe van de heer Willem Tell Lauffer, hunne erfgenamen en rechtverkrijgenden jaarlijks vijf en twintig percent van de zuivere opbrengst uit te keeren.
- b. dat bij gouvernementsbeschikking van de zes en twintigsten Februari achttienhonderd negen en vijftig nummer 94 ten behoeve van de

plantage "Damasco" alias "Jan Thiel" is verleend privilegie van beweiding — op de publieke gronden voor veertig ezels en dertig ossen, met bepalinge — dat, indien zich later het geval voordoet dat de publieke gronden — benooid zijn, het Bestuur, ingevolg de Ministeriele Missive van den drie — en twintigsten October achttien vijfenvijftig letter B nummer 540, de — bevoegdheid bezitten om daarvoor te beschikken; dat bij gouvemements- — besluit van den een en twintigsten Mei achttien acht en zeventig nummer — 244 aan de voormalige eigenaren de Heren Leon Vidal LEYBA en — Francisco FANEYTE is toegestaan om aan de mond of ingang van het — binnenwater ter plantage Damasco eene boei te plaatsen. —

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van het hierbij verkochte perceel als — heersend erf en ten laste van de overige aan de verkoper in eigendom — verblijvende gronden van "Jan Thiel" als lijdend erf: — de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de — dichtstbijzijnde openbare weg, met dien verstande dat deze erfdienstbaarheid — slechts zal bestaan ten aanzien van dat gedeelte van de aan verkoopster — verblijvende grand van "Jan Thiel", hetwelk door de verkoopster tot weg is — bestemd, al dan niet geasfalteerd en dat de koopster nu voor alsdan afstand doet — van deze erfdienstbaarheid voor het geval dat en indien en zodra de verkoopster — de betreffende geprojecteerde wegen al dan niet na asfaltering aan het — Eilandgebied Curaçao zal hebben overgedragen, welke erfdienstbaarheid bij — deze door de comparant sub 2 uitdrukkelijk wordt aanvaard. —

#### **PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN**

De verkoper legt bij deze aan de koper en de opvolgende verkrijgers in eigendom — of zakelijk genotsrecht de navolgende verplichtingen op, zulks ter bescherming — van het milieu, het woongenot en het karakter van het verkavelingsplan "VISTA — ROYAL FASE 3B", luidende als volgt: —

#### **GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN**

1. De verkochte kavel mag uitsluitend voor woondoeleinden worden — aangewend, behoudens ontheffing door de bevoegde autoriteiten daartoe — verleend. —
2. Er mogen geen dieren anders dan huisdieren worden gehouden op het — verkochte. Deze huisdieren dienen binnen het eigen terrein te worden — gehouden. —
3. Op het verkochte noch op straat of in de rooien of op gronden bestemd voor — andere doeleinden dan woningen en wegen, mag vuil of afval worden gestort; — vuil en ander afval mag slechts in de daarvoor bestemde afsluitbare — containers worden gestort. Evenmin mag op het verkochte noch op straat of — in de rooien of op gronden bestemd voor andere doeleinden dan woningen — en wegen grof vuil zoals afval van bouwwerkzaamheden, autowrakken of — huisraad worden gehouden, opgeslagen of bewaard. —
4. Giftige stoffen, uitgezonderd normale huishoudelijke reinigingsmiddelen — mogen niet op de grond worden geloosd. —
5. De koper zal ervoor zorgdragen dat haar woning en tuin te alien tijde in — goede staat van onderhoud verkeren. Tuinirrigatie mag alleen plaatsvinden — door middel van een zorgvuldig afgesteld dripsysteem. —
6. De koper verplicht zich geen schadelijke of hinderlijke activiteiten te (doen) — verrichten of toe te staan die tot ergernis van de buurtbewoners kunnen — leiden. —
7. De koper dient de berm grenzend aan de verkochte kavel schoon te houden — zowel voor, gedurende als na de bouwwerkzaamheden. Onder — schoonhouden dient te worden verstaan vrij van vuil, afval, onkruid en aarde — als gevolg van erosie. Na de bouwwerkzaamheden dient de berm bovendien — te worden hersteld en te worden opgeleverd in dezelfde staat zoals het was — aangetroffen voor de bouwwerkzaamheden. —



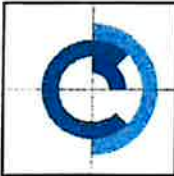
8. De koper heeft ~~geen bouwplicht~~;  
indien echter op het verkochte constructiewerkzaamheden zijn gestart, moet zij binnen vier en twintig (24) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden het (de) bouwwerk(en) voltooien.
9. Opstallen van tijdelijke aard zoals schuur, keet, tent, containers en dergelijke en voorts opstallen van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeen leid (zoals van oud hout, oude dakplaten, oud blik en dergelijke) mogen niet op de verkochte kavel worden gehouden, met uitzondering van een bouwkeet gedurende de bouw- of verbouwingswerkzaamheden voor een periode van maximaal vierentwintig (24) maanden na aanvang van de bouw- of verbouwingswerkzaamheden. Genoemde opstallen mogen uitdrukkelijk niet op de bermen worden geplaatst.
10. Voordat koper bij de bevoegde autoriteit Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (D.R.O.V.) een aanvraag voor een bouwvergunning indient, dient hij voor de bouwtekening schriftelijke goedkeuring van verkoper (het APNA) verkregen te hebben in verband met de controle op de naleving van de welstandsbepalingen.
11. Funderingen mogen in principe niet worden ingegraven. Voor sterkte in lengterichting dient een verstijvingsbalk in de fundering te worden aangebracht. De koper neemt tijdig contact op met DROV voor advies en goedkeuring voor het type toe te passen funderingsconstructie.
12. Het graven van kelders is niet toegestaan.
13. Afwatering dient te geschieden op een septic tank. Het graven en aanleggen van zink- en beerputten is verboden.
14. Het slaan of boren van waterputten is verboden.
15. Het aanleggen van een regenbak is verplicht. Deze mag niet worden ingegraven. Ten aanzien van het volume, de wanddikte en de coating van de wanden, het afdichten van de in- en uitlaten en eventuele andere aspecten dienen de door de bevoegde autoriteit Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (D.R.O.V.) te geven voorschriften en instructies te worden opgevolgd. Het toevoegen van een bepaalde dosis abate en de frequentie daarvan dient op aanwijzing van de bevoegde autoriteit geneeskundige en Gezondheidsdienst (G.G.D.) te geschieden.
16. Het overdekte bebouwingspercentage van de kavel bedraagt maximaal veertig procent (40%), waarbij de minimale oppervlakte van de hoofdwoning eenhonderd en vijftwintig vierkante meter (125m<sup>2</sup>) bedraagt. De kavel mag niet gesplitst worden. Afgezien van de hoofdwoning mag er uitsluitend een bijgebouw van maximaal vijftig vierkante meter (50m<sup>2</sup>) gebouwd worden. Voor kavels N-1 tot en met N-12; T-10 tot en met T-17 en W-12 tot en met W-24 geldt voor de hoofdwoning een minimale oppervlakte van tweehonderd vierkante meter (200m<sup>2</sup>).
17. De bouwhoogte dient in overeenstemming te zijn met de door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (D.R.O.V.) van het eilandgebied Curacao gehanteerde regels voor dit verkavelingsplan en bedraagt ten hoogste acht meter (8m).
18. De bouwgrenzen, gerekend vanaf de erfscheiding, bedragen aan de zijkanten minimaal drie meter (3m) en aan de achterzijde minimaal vijf meter (5m). Voor wat betreft de voorzijde dienen de bouwgrenzen conform richtlijnen van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (D.R.O.V.) te worden bepaald. De toegelaten breedte van de naar de weg gekeerde grens gerekend vanaf de erfscheiding, bedraagt voor de hoofd-

woningen tenminste zeven en een halve meter (7,50m) en voor hoofd-  
woningen op de bouwpercelen N-1 tot en met N-12 tien meter (10m). Het  
bijgebouw mag in afwijking van het bovenstaande aan de zijkanten over een  
lengte van maximaal tien meter (10m) tot op de erfscheiding geplaatst  
worden, mits geen ramen en openingen in de scheidingsmuur zijn  
aangebracht en de afwatering niet naar de aangrenzende perc(e)l(en)  
plaatsvindt.

19. Het gebouwde mag niet opgesplitst worden in appartementen. Evenmin  
mogen op de kavel separaat kamers worden verhuurd.
20. Het woonhuis en het bijgebouw dienen direct na de bouwwerkzaamheden  
aan de buitenzijde van een deugdelijke verflaag te worden voorzien.
21. Alle gebouwen dienen in steen te worden uitgevoerd, waarbij het dak niet met  
zinkplaten of ongekleurde aluminium dakplaten mag worden uitgevoerd. Voor  
de bouwpercelen N-1 tot en met N-12 geldt dat het dak uitsluitend met  
dakpannen mag worden uitgevoerd.
22. De koper zal op eigen terrein voorzieningen (parkeergelegenheden) treffen  
ten behoeve van de privé-voertuigen. Het aanleggen van opritconstructies tot  
op de berm of op de lage band en tegen de hoge band is verboden.
23. De koper draagt er zorg voor dat gedurende de bouwwerkzaamheden van zijn  
woning (en van overige bouwwerken) de directe omgeving wordt  
schoongehouden en dat alle uit de bouw komend puin naar de landfill wordt  
afgevoerd.
24. Aangevoerde bouwmaterialen dienen uitsluitend op eigen kavel te worden  
opgeslagen. Gebruik van aangrenzende percelen als aanvoerweg is niet  
toegestaan, tenzij de eigenaar daarvoor schriftelijke toestemming heeft  
gegeven.

#### **BOETEBEPALINGEN**

25. Bij overtreding van een of meer van de voorgaande bepalingen zal de  
overtreder ten behoeve van de oorspronkelijke verkoper, te weten het  
(Algemeen Pensioenfonds van de Nederlandse Antillen, een onmiddellijke  
opeisbare boete verbeuren van TIENDUIZEND GULDEN Nederlands  
Antilliaans Courant (Naf. 10.000,-) voor iedere overtreding en voor iedere  
dag of gedeelte daarvan dat die overtreding voortduurt, onverminderd de  
bevoegdheid van de verkoper om het in strijd met genoemde bepalingen  
gepleegde te corrigeren casu quo e verwijderen op kosten van de overtreder,  
waartoe de verkoper bij deze, voor zover nodig, onherroepelijk last en  
volmacht verleent aan de verkoper, makende deze volmacht deel uit van  
deze overeenkomst zodat zij niet op een der in de wet gestelde wijzen teniet  
zal gaan. De verkoper en haar rechtsoptvolgers zullen in gebreke zijn door het  
enkele feit van de overtreding zonder dat enige ingebrekestelling of sommatie  
nodig zal zijn.
26. Bij elke vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk genots-echt  
op het verkochte of een deel daarvan, moeten de hiervoor sub 1 tot en met 25  
gamelde bepalingen, alsmede deze bepaling (26) aan de nieuwe verkrijger of  
gerechtigde worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de  
oorspronkelijke verkoper, te weten het Algemeen Pensioenfonds van de  
Nederlandse Antillen (APNA), en door de nieuwe verkrijger worden aan-  
genomen en woordelijk in de akte van levering casu quo vestiging/levering  
fan het zakelijk genotsrecht worden overgenomen. Bij niet nakoming van  
deze verplichting zal de nalatige ten behoeve van het Algemeen Pensioen-  
fonds van de Nederlandse Antillen een boete verschuldigd zijn van een-  
honderd duizend gulden Nederlands Antilliaans Courant (Naf. 100.000,-),  
welke boete direct opeisbaar zal zijn door het enkele feit van verzuim,  
mitsdien zonder enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke  
tussenkomst, onverminderd de verplichting tot schadevergoeding aan de  
benadeelde partij, zo daartoe termen aanwezig zijn."



**Taxatiekantoor Anprocor / Anprocor N.V.**

Gladiolenweg 17 / postbus 735 / e-mail: [anprocor@gmail.com](mailto:anprocor@gmail.com)  
telefoon: (599-9) - 843.30.52 (599-9) - 840.30.54  
Curaçao, Willemstad



**BEKNOPT TAXATIERAPPORT**

**OPDRACHTGEVER**

Naam  
Adres  
Telefoon  
Plaats  
Mail

Curaçao, Willemstad

**DATUM**

Opname 19 - 08 - 2024

**DOEL TAXATIE**

Inzage in de marktwaarde van de Onroerende Zaak t.b.v. onderpand

**ONROERENDE ZAAK**

Een perceel eigendomsgrond, groot ca. 875 m<sup>2</sup>, gelegen in het Tweede District van Curaçao en nader omschreven in meetbrief nummer 500 van 2007 met het daarop gebouwde, en plaatselijk bekend als **Vista Royal kv V-14 / Kaya Baltiko**.

**OPSTAL / TERREIN**

Het betreft een woning met een studio appartement gelegen aan de Kaya Baltiko gesitueerd in het zuidoostelijke gedeelte in de V-sectie van het verkavelingsplan Vista Royal te Janthiel.

**De woning heeft de volgende indeling:**

Entree terras, woon- eetruimte, open keuken, 4 slaapkamers (waarvan de hoofdslaapkamer en een tweede slaapkamer / logeerkamer met eigen badkamer), totaal 3 badkamers, ruime overdekte achterporch, was berg-ruimte met de entree vanaf de achterkant van de woning.

Tegen de linkerkant van de woning is een d.m.v. schaduw doek overdekte carport.

Aan de achterkant van de woning in het verlengde van de ruime overdekte achterporch is een zwembad met bijbehorende pool area.

Aan de achterkant van het terras, waar het zwembad ligt, bevindt zich een palapa, enigszins verscholen tussen de beplanting.

In de rechter achtertuin direct achter de woning is een studio appartement cq. een open 1 slaapkamer appartement.

De tuin is volledig voorzien van looppaden, klinkers en landscaping.

Constructief is de woning goed gebouwd.

De woning verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud.

**Taxaties    Aankoop adviezen    Onderhandelingen    Bouwinspecties    Algemene bouwadviezen**

**MARKTWAARDE PER OPNAME DATUM**

(zegge: ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDVIJFENNEGENTIG DUIZEND 0/00 GULDEN NED. ANT. CRT.)

NAFL. 1.495.000,=

**EXECUTIEWAARDE PER OPNAME DATUM**

(zegge: ÉÉN MILJOEN HONDERDVIJFENDERTIG DUIZEND 0/00 GULDEN NED. ANT. CRT.)

NAFL. 1.135.000,=

**HERBOUWWAARDE PER OPNAME DATUM**

(zegge: ZEVENHONDERD DUIZEND 0/00 GULDEN NED. ANT. CRT.)

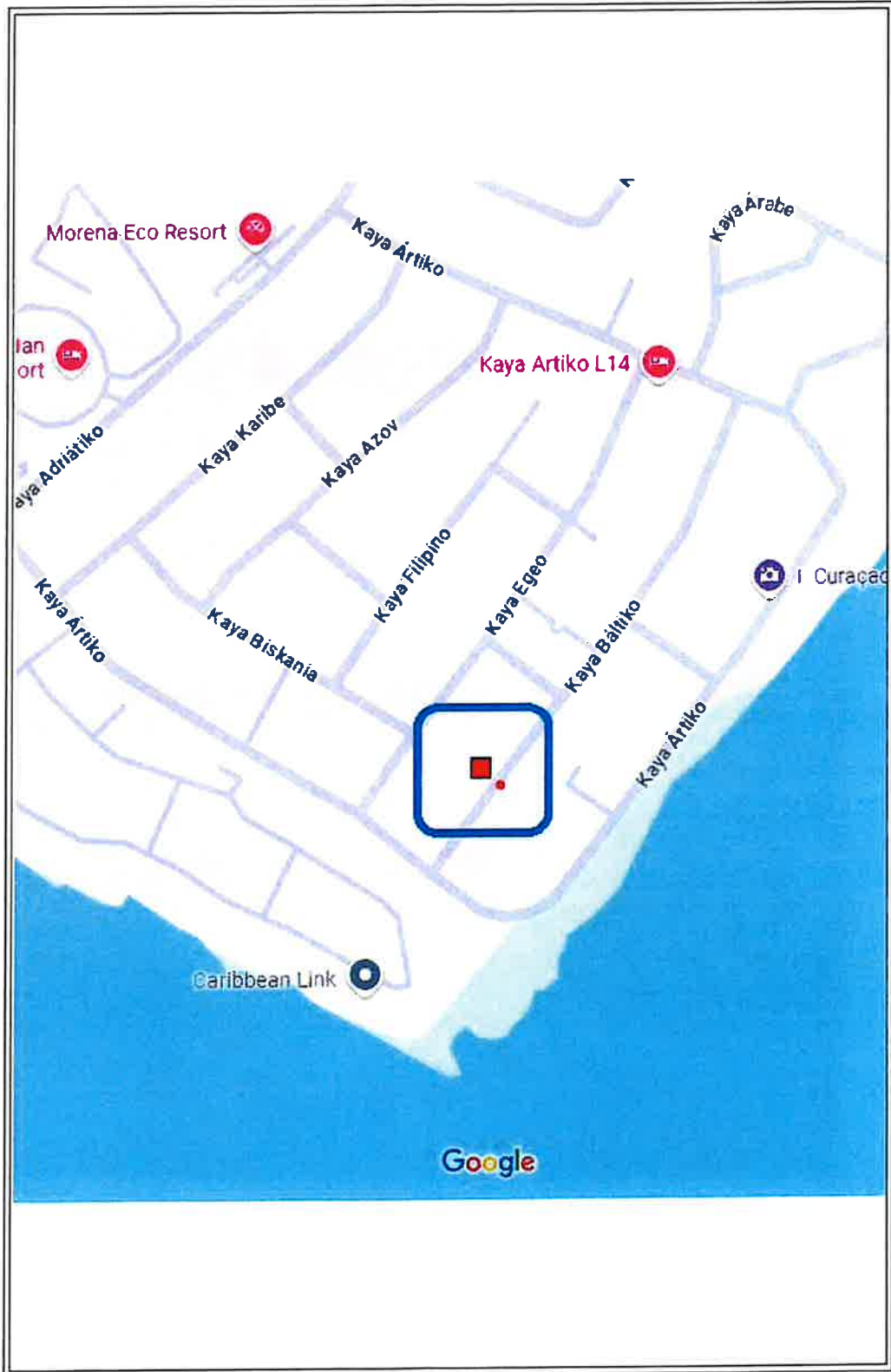
NAFL. 700.000,=

**VERANTWOORDING**

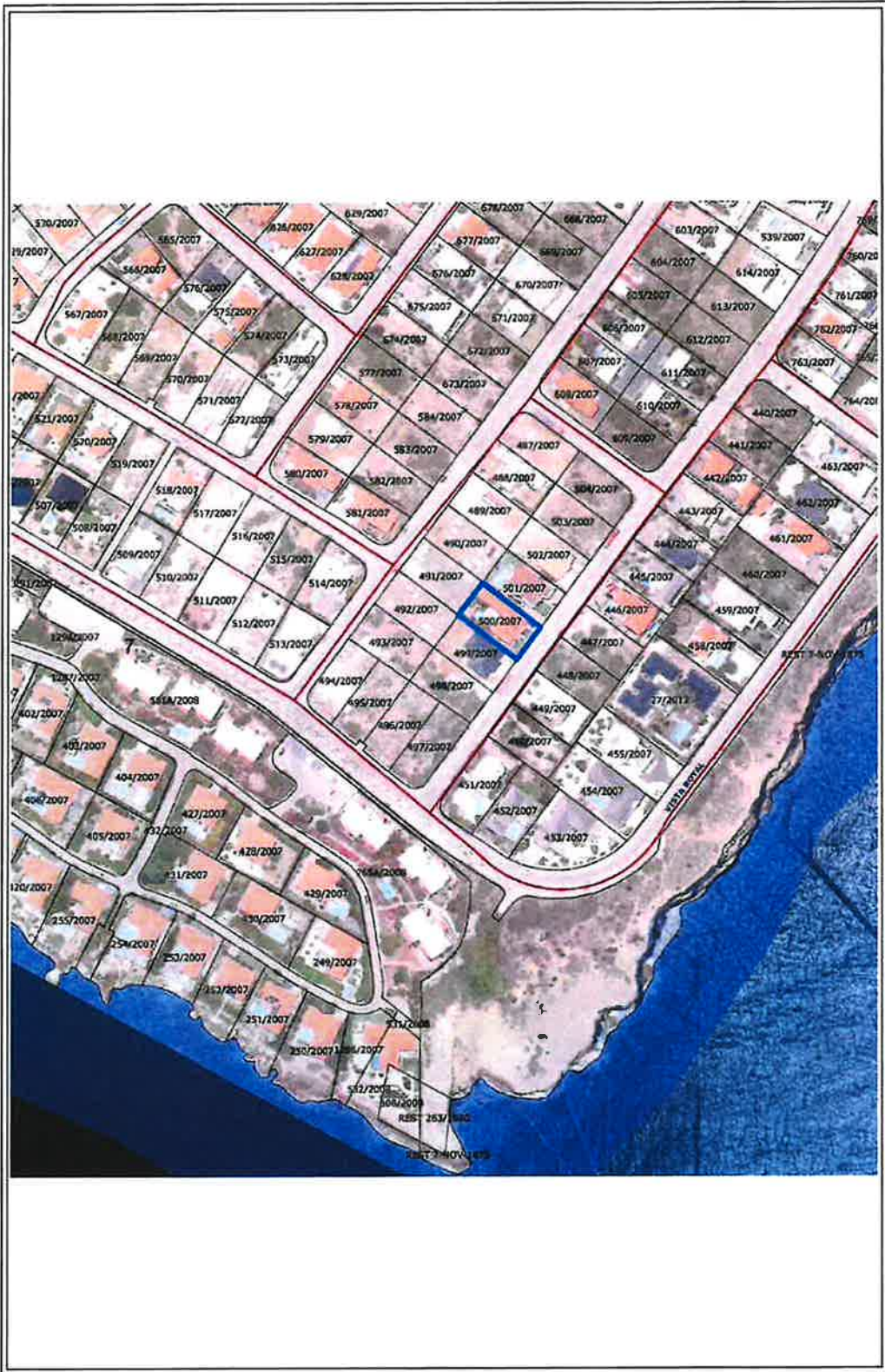
Ondergetekende A. J. van Werkhoven, verklaart hierbij op aanvraag van de opdrachtgever het omschreven onroerende zaak te hebben bezichtigd en de waarde naar beste weten en kunnen te hebben bepaald. Tevens aanvaardt ondergetekende voor de inhoud van dit beknopt taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever, en verklaart dat de door hen verkregen informatie ter beoordeling van het Onroerende Zaak uit goede en betrouwbare bron is verkregen.

29 - 08 - 2024

  
A. J. van Werkhoven**Taxaties Aankoop advlezen Onderhandelingen Bouwinspecties Algemene bouwadviezen**












**De straat aan de voorkant van de woning  
Kaya Baltiko**



**Vista Royal kavel V-17 vanaf de overkant  
van de straat**



**Voorgevel**

	<p><b>Voorgevel</b></p>
	<p><b>Voortuin</b></p>
	<p><b>Rechterkant van de woning</b></p>





**Gedeelte van de linkerkant van de woning**



**Achtergevel / achterkant van de woning**



**Entree**



**Woonkamer**



**Open keuken**



**Open keuken**



**Toegang van de gang naar slaapkamers**



**Gang naar slaapkamers**



**Slaapkamer**



**Badkamer**



**Was-bergruimte**



**Slaapkamer**



**Hoofdslaapkamer**



**Badkamer**



**Badkamer**



**Bij de hoofdslaapkamer is een schuifdeur  
naar de pool area**



**Slaapkamer / logeerkamer aan de linkerkant  
van de woning**



**Badkamer**





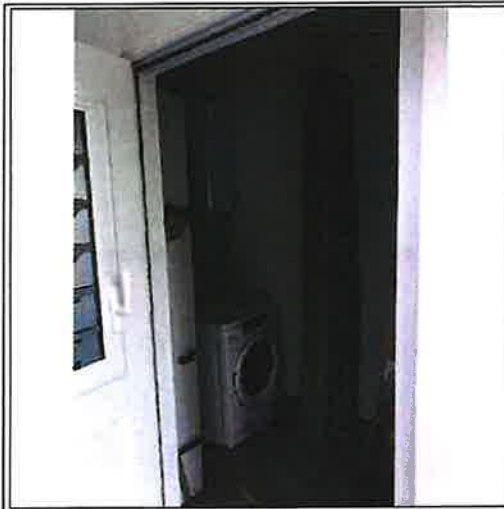
**Ruime overdekte achterporch**



**Zwembad**



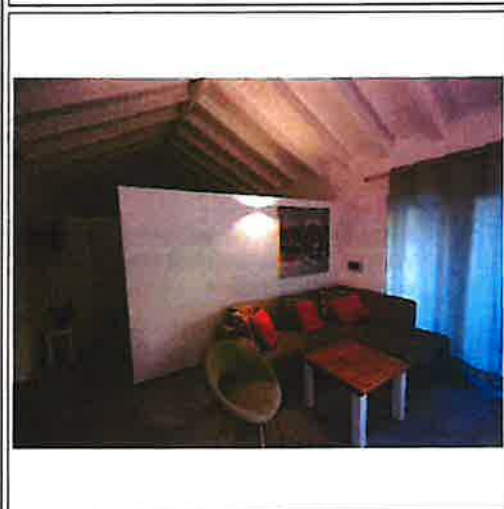
**Palapa in de linker achtertuin toegankelijk via een houten looppad vanaf het terras waar de zwembad is**



**Was- bergruimte aan de achterkant van de woning met de toegang vanaf het terras waar de zwembad is**



**d.m.v. pergola overdekte terras het appartement in de rechter achtertuin**



**Kleine woonruimte**





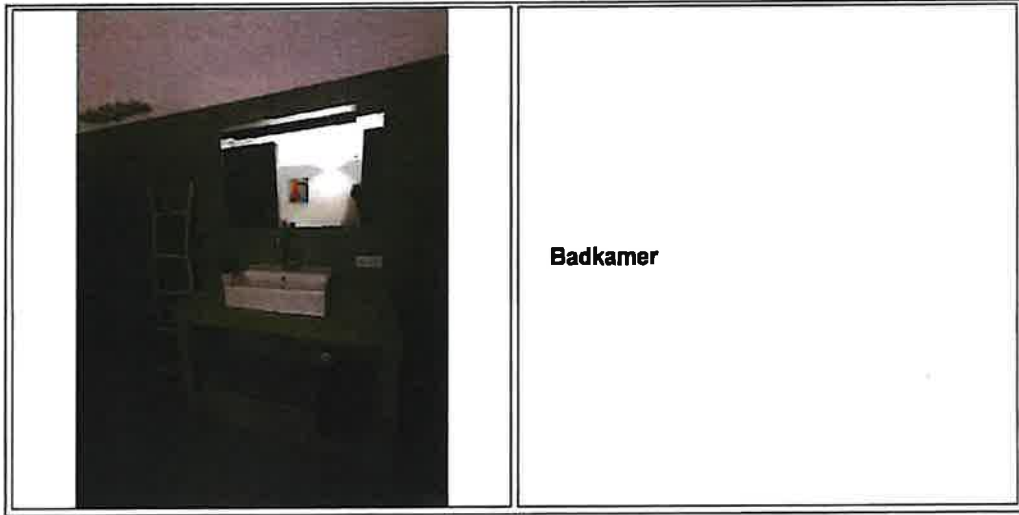
**Open keuken**



**Slaapkamer**



**Badkamer**



**Badkamer**

# Situatie Schets

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



**Kadaster**  
OPENBARE REGISTERS

Presidentie Romulo Betancourt Blvd. 4  
Tel. 461-1188 info@kadaster.cw www.kadaster.cw

**Alleen de selectie is gecontroleerd!**

Afgegeven d.d. : 13 November 2024

Register van aanvragen no. : 202429247

Storting d.d. 13 November 2024 no. : \_\_\_\_\_

Paraaf : *[Handwritten signature]*



Schaal: 1:1,000

