

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20191616.01/1/JBO

(Kaapstander 68, 1671 NS Medemblik + parkeerplaats)

VERENIGING VAN EIGENAARS WATERPARK WOONTOREN 2, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, gevestigd te Medemblik, kantoorhoudende Kaapstander 84, 1671 NS Medemblik, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 37161805, in wiens opdracht de verkoop plaatsvindt;

hierna te noemen: 'verkoper'.

I. ALGEMEEN

A. EXECUTORIAAL BESLAG

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op elf maart tweeduizend negentien in deel 75392 nummer 149, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd voor de achterstand in de betaling van de bijdrage aan voormelde Vereniging van Eigenaars door de in het proces-verbaal vermelde persoon, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van woonruimte, plaatselijk bekend als Kaapstander 68 te 1671 NS Medemblik, met daaraan grenzend balkon, gelegen op de vierde verdieping, **kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C, complexaanduiding 3599, appartementsindex 99**, uitmakende het tweeënzestig/achtduizend achthonderd vijfenzeventigste (62/8.875ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht welk recht geeft op het uitsluitend gebruik van woonruimten (zich bevindend in woontoren 2, waarin tevens trappenhuis, trappenstelsels en liftinstallatie) gelegen in de kelder, op de begane grond met daaraan grenzend terras, op de eerste- tot en met de zevende verdieping met daaraan grenzend balkon en op de achtste verdieping met daaraan grenzend balkon en bijbehorende zolderruimte op de negende verdieping, van het aan de Kaapstander te Medemblik gestichte wooncomplex, kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C complexaanduiding 3599, appartementsindex 3, uitmakende het achtduizend achthonderd vijfenzeventig/vierentwintigduizend zeshonderd achtennegentigste (8.875/24.698ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit grond met opstallen, ten tijde van de splitsing

kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C nummer 3597, groot negenenveertig are en vijftientig centiare en nummer 3594, groot een are zeventig centiare;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van woonruimte, plaatselijk bekend als Kaapstander 68 te 1671 NS Medemblik, met daaraan grenzend balkon, gelegen op de vierde verdieping, deel uitmakende van het aan die straat gestichte wooncomplex, **kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C, complexaanduiding 3599, appartementsindex 100**, uitmakende het eenhonderdeenentwintig/achtduizend achthonderdvijfenzeventigste (121/8.875ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit voormeld appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C, complexaanduiding 3599, appartementsindex 3;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gemarkeerde vak in de parkeergarage, deel uitmakend van het aan de Kaapstander te Medemblik gestichte wooncomplex, kadastraal bekend **gemeente Medemblik, sectie C, complexaanduiding 3599, appartementsindex 297**, uitmakende het elf/eenduizend zeventienhonderdvijfentachtigste (11/1.785ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met bijbehorende entree, met de in de parkeergarage aanwezige eenhonderdzestig parkeervakken en de in de parkeergarage aanwezige ruimten (bestemd voor (fietsen)berging respectievelijk technische ruimte(n), gelegen in de kelder van het aan de Kaapstander te Medemblik gestichte wooncomplex, alsmede de leidingschachten van de woontorens 1 en 2, het kopgebouw en de parkeergarage/kelder (van welke leidingschachten echter de liftschachten uitdrukkelijk zijn uitgezonderd), kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C complexaanduiding 3599, appartementsindex 1, uitmakende het vierduizend vierhonderdtweënveertig/vierentwintigduizend zeshonderdachtennegentigste (4.442/24.698ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit grond met opstallen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C nummer 3597, groot negenenveertig are en vijftientig centiare en nummer 3594, groot een are zeventig centiare;

hierna tezamen te noemen: "registergoed".

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:

enzovoorts;

hierna te noemen: 'eigenaar'.

2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen krachtens erfopvolging, blijkt een verklaring van erfrecht, op eenendertig juli tweeduizend acht verleden voor mr. J.C. de Jonge, notaris gevestigd te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op vijftien september tweeduizend acht in deel 55425 nummer 188.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen : 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die

voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **tien september tweeduizend negentien** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt

de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bidder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

7. Waarborgsom

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.

3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

9. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van tweehonderdachtennegentigduizend euro (€ 298.000,00) (peildatum 2018):

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdachtenvijftig euro zesenzestig cent (€ 258,66);
- waterschapslasten: eenhonderddrieëndertig euro vijftig cent (€ 133,50);
- rioolheffing: tweehonderddrie euro tweeënveertig cent (€ 203,42);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot de woning: eenhonderddrieëntwintig euro vijfentwintig cent (€ 123,25) per maand;
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot de parkeerplaats: tweeëntwintig euro vijftig cent (€ 22,50) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

11. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling slechts voor rekening van koper indien het niet uit de veilingopbrengst kan worden voldaan:
de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. Aangezien het registergoed bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

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

13. Gebruik bij de eigenaar?

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

14. Gebruik bij derden?

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Blijkens opgave van de gemeente Medemblik staan er op het adres van het registergoed geen personen ingeschreven als bewoner.
2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige

overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.

3. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor

zover deze zijn aangegaan na de beslaglegging.

15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

16. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

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

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend negentien, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

17. Garanties verkoper

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor een waarnemer van mr. P.C. Kleuters, destijds notaris gevestigd in de gemeente Koggeland, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op negentien januari tweeduizend zeven in deel 51509 nummer 159, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE BEDINGEN

Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

Ten deze wordt verwezen naar vorenvermelde akte van hoofdsplitsing, in welke onder meer woordelijk is opgenomen:

"Bestaande erfdienstbaarheid

Ten deze wordt verwezen naar de hiervoor eerder vermelde akte, houdende vestiging opstalrecht, in welke akte onder meer woordelijk is opgenomen:

""Vestiging erfdienstbaarheid in verband met energievoorziening Eneco Ter uitvoering van de hiervoor omschreven, tussen partijen gesloten overeenkomst, verleent de Vennootschap voor zoveel nodig en mogelijk aan Eneco, die van laatstgenoemde aanvaardt:

ten behoeve van de vorenbedoelde (bij voormeld opstalrecht omschreven) opstellen/werken en ten laste van het registergoed respectievelijk daarvan toekomstig deel uitmakende appartementsrechten, de erfdienstbaarheid om - in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal - met de nodige mensen, materialen en materieel, te komen en te gaan van- en naar het betreffende perceel, uit te oefenen over (toegangs-)paden en gangen welke aan dat perceel ontsluiting geven, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de hiervoor vermelde aansluit- en leveringsovereenkomst(en) met de Vennootschap respectievelijk de toekomstige appartementseigenaren/bewoners.""

Overeenkomst/vestiging erfdienstbaarheden

Onder de opschortende voorwaarde dat (één van) de (onder)appartementsrechten niet langer aan één eigenaar toebehoren, is overeengekomen dat ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomsten de navolgende erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, ten titel waarvan thans bij deze wordt/worden gevestigd:

- = ten behoeve en ten laste, voor zoveel nodig respectievelijk mogelijk, over en weer, tussen de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C nummer 3599 A-1, A-2, A-3 en A-4, zodanige erfdienstbaarheden, die uit een oogpunt van goed nabuurschap of ten behoeve van de bewoonbaarheid van het te realiseren wooncomplex, noodzakelijk zijn en waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop gestichte/te stichten opstellen/werken zich ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, ten aanzien van:*
- licht, uitzicht en overbouw;*
 - inbalking, inankering en inkrozing;*
 - afvoer van regenwater, drop en grondwater;*
 - kleurenschema;*

- de aanwezigheid van (technische-) installaties, kabels, ondergrondse/bovengrondse leidingen, ten behoeve van aansluitingen voor telecommunicatie, afvoer van hemelen grondwater, goot- en huishoudwater, leidingen ten behoeve van collectieve nutsvoorzieningen/riolering, terwijl daaronder zal zijn begrepen het recht tot het (doen) uitvoeren van onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden;
 - weg, toegang en overpad;
- = ten behoeve en ten laste, voor zoveel nodig respectievelijk mogelijk, over en weer, tussende appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C nummers 3599 A-3 (woontoren 2) en A-4 (kopgebouw), zodanige erfdienstbaarheden, die noodzakelijk zijn en waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop gestichte/te stichten opstellen/ werken zich ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, ten aanzien van de aanwezigheid van een tussen die appartementsrechten aan te brengen bovengrondse zogeheten corridor, terwijl daaronder zal zijn begrepen het recht tot het (doen) uitvoeren van onderhouds-, herstel- dan wel vernieuwingswerkzaamheden; zijnde de kosten verbonden aan vorenbedoelde onderhouds-, herstel- dan wel vernieuwingswerkzaamheden voor rekening van de eigenaar van het kopgebouw, hetwelk onderdeel uitmaakt van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Medemblik, sectie C nummer 3599 A-4.

Vorenvermelde erfdienstbaarheden zijn aangegaan ten einde de huidige situatie, respectievelijk de na bouw van de geplande opstellen/werken als hiervoor vermeld ontstane situatie, rechtens te onderbouwen, waaronder niet is begrepen een verbod om tot de beoogde (nieuw)bouw te komen.

Deze erfdienstbaarheden worden geacht niet verzwarend te werken door de bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de op de vermelde kadastrale percelen aanwezige- danwel te stichten opstellen/werken.

Overeenkomst/vestiging kwalitatieve verplichting

Onder de opschortende voorwaarde dat (één van) de (onder)appartementsrechten niet langer aan één eigenaar toebehoren, is overeengekomen dat de hierna omschreven bepaling als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze wordt gevestigd jegens de eigenaar van de bij deze akte gevormde appartementsrechten, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepaling blijft rusten op het registergoed en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

voetpad/overpad, inhoudende de verplichting om zowel de aanwezigheid te dulden van-, als te dulden dat, de aan het appartementencomplex grenzende (te realiseren) steiger en loopbrug dienen als een openbaar - blijvend vrij en onbelemmerd - voetpad/overpad.

Kettingbeding

De vennootschap is - op grond van de ten deze met de publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Medemblik gesloten samenwerkingsovereenkomst - verplicht aan haar rechtsopvolgers de navolgende artikelen op te leggen casu quo te bedingen, welke artikelen woordelijk luiden:

"" Artikel 24

Parkeerkelder

Onder de appartementengebouwen wordt in het bouwproces een parkeerkelder gerealiseerd. In deze parkeerkelder worden - volgens het Programma van Eisen en met inachtneming van de ASVV afmetingen - één honderd zestig parkeerplaatsen aangelegd. De verkoop van de parkeerplaatsen is gekoppeld aan de verkoop van de appartementen. Deze verplichting zal via een kettingbeding in de leveringsakte(n) worden opgenomen. Bovenop de parkeerkelder wordt speelgelegenheid ten behoeve van de jeugd gerealiseerd.

Artikel 25

Beheer parkeerfaciliteiten

Het beheer van de parkeerkelder onder de appartementen en het beheer van de speelgelegenheid geschieden voor de vereniging van eigenaren van kopers van de appartementen. Waterpark Medemblik verplicht zich de oprichting van een dergelijke vereniging van eigenaren aan de kopers voor te schrijven. Het bepaalde in Boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek is hierop geheel van toepassing.""

Enzovoorts

"" Artikel 43

Verbod verkoop woningen voor recreatieve doeleinden. Voor alle woningen geldt een verbod deze te verkopen voor doeleinden van recreatieve bewoning. Dit verbod dient als kettingbeding in de leveringsakten van de woningen te worden opgenomen.

Artikel 44

De bepalingen onder de artikelen 25 en 43, alsmede dit artikel gelden ook voor de rechtsopvolgers van de door Waterpark Medemblik verkochte woningen. Genoemde bepalingen zal Waterpark Medemblik in de notariële akte tot eigendomsovergang als kettingbeding naar de rechtsopvolger(s) doen opnemen.""

De comparant voornoemd, handelend als vermeld, verklaarde vervolgens:

- 1) *De vennootschap heeft zich jegens de Gemeente Medemblik verbonden de hiervoor aangehaalde bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee heeft vennootschap zich verplicht om de hiervoor aangehaalde bepalingen in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de Gemeente Medemblik, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 2) *Op gelijke wijze als hierboven in lid 1) is bepaald, verbindt de vennootschap zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1) als de in het onderhavige lid 2) opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."*

enzovoorts

Overeenkomst/vestiging kwalitatieve verplichtingen

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

licht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van ieder afzonderlijk appartementsrecht om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraan grenzende appartementsrechten als gevolg van de geplande bebouwing balkons, ramen en lichten aanwezig zijn op kortere afstand dan in de Wet is toegestaan, zonder dat hiervoor één der in de Wet genoemde beperkingen geldt;

uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van een appartementsrecht om de buitenruimte, voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende appartementsrecht(en) hierover uitzicht hebben, zodanig te gebruiken dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende perce(e)l(en) te realiseren appartementsrecht(en) wordt belemmerd, onder

welk verbod echter niet begrepen is een bouwverbod;

overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een appartementsrecht om te dulden, dat als gevolg van de geplande bebouwing eventueel (een) daaraan grenzende appartementsrecht(en) gedeeltelijk is/zijn ingebouwd of hierboven uitsteekt/uitsteken, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn appartement zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende appartementsrecht(en) behorende leidingen, buizen en putten gedeeltelijk in zijn appartement zijn aangebracht;

inbalking, inankering en inkrozing, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een appartementsrecht om te dulden, dat als gevolg van de geplande bebouwing ten behoeve van het/de aan-/bovengrenzende appartementsrecht(en) inbalking, inankering respectievelijk inkrozing plaatsvindt;

afvoer van regenwater/drop/grondwater, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een appartementsrecht om te dulden, dat het overlopende water van de als gevolg van de geplande bebouwing aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de geplande (drainage)leidingen en putjes;

koppeling appartementsrechten wonen en parkeren, inhoudende het verbod voor de eigenaar van een appartementsrecht om de bij deze akte onder a) en b) omschreven appartementsrechten afzonderlijk van elkaar in enige rechtshandeling te betrekken, zodat de in deze akte gemaakte koppeling tussen deze appartementsrechten te allen tijde blijft gehandhaafd; een door de eigenaar van deze appartementsrechten eventueel aan een andere appartementseigenaar toe te kennen persoonlijk gebruiksrecht is evenwel toegestaan.

Vorenvermelde kwalitatieve verplichtingen zijn aangegaan ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie rechtens te onderbouwen, onder welke verplichtingen niet is begrepen een verbod om tot de beoogde (nieuw)bouw te komen."

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van biding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of

beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend negentien, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akten van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten, op elf mei tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Kleuters, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twaalf mei tweeduizend zes in deel 11574 nummer 45 respectievelijk deel 11574 nummer 46, bij welke akten van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Alkmaar op acht januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 6479 nummer 30, met de daarop in de respectieve splitsingsakten aangebrachte wijzigingen en aanvullingen.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de Verenigingen van Eigenaars genaamd:

"Vereniging van Eigenaars Woontoren 2" en "Vereniging van Eigenaars Waterpark Parkeergarage", beiden gevestigd te Medemblik.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde Verenigingen van Eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Volgens opgave van de administrateur van de Verenigingen van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservefonds per achtentwintig juli tweeduizend negentien voor wat betreft de woning drieduizend vierhonderddrieëntwintig euro achtenveertig cent (€ 3.423,48) en voor wat betreft de parkeerplaats driehonderdeenveertig euro tweeënveertig cent (€ 341,42).

19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

20. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotararis*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl 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.

6. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

7. *Internetborg:*

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

5. Tenzij de Notaris anders beslist, 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. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe

vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris

geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.