

119461.01.BL

1

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op achtentwintig oktober tweeduizend eenentwintig om of omstreeks tien uur en dertig minuten (**10:30 uur**) uur ten overstaan van mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVE zijn daarom ook niet van toepassing.

De executoriale verkoop is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de hierna omschreven AVE.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de tweede verdieping, gelegen te 1324 HJ Almere, Elburgkade 41, **kadastraal bekend** gemeente Almere, sectie K, complexaanduiding 6446, appartementsindex 193, uitmakende het drieëntachtig/vierentwintigduizendste (83/24000) onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, bestaande uit grond en opstal(len), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 1182, groot één hectare, één are en zesenzestig centiare (01.01.66 hectare), belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht;;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond, gelegen te Almere aan de Elburgkade, **kadastraal bekend** gemeente Almere, sectie K, complexaanduiding 6446, appartementsindex 399, uitmakende het acht/vierentwintigduizendste (8/24000) onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, bestaande uit grond en opstal(len), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 1182, groot één hectare, één are en zesenzestig centiare (01.01.66 hectare); belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen te Almere aan de Elburgkade, **kadastraal bekend** gemeente Almere, sectie K, complexaanduiding 6446, appartementsindex 671, , uitmakende het acht/vierentwintigduizendste (8/24000) onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, bestaande uit grond en opstal(len), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 1182, groot één hectare, één are en zesenzestig centiare (01.01.66 hectare), belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht

hierna samen te noemen: 'het registergoed'.

enzovoort

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie

milieu

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

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woonruimte, parkeerplaats respectievelijk berging.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

begin citaat

"BIJZONDERE BEPALINGEN/ERFDIENSTBAARHEID

Met betrekking tot bekende bijzondere bepalingen wordt verwezen naar een akte van levering op vierentwintig december negentienhonderd zevenennegentig voor notaris Mr. C.W. de Monchy te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op negenentwintig december negentienhonderd zevenennegentig, in deel 1232 nummer 4, waarin woordelijk staat vermeld:

(i.) Voormelde titel van aankomst, met deel 4304, nummer 30, luidende:

Artikel 8.

Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden en zakelijke rechten en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde akte van ruiling, waarin het navolgende voorkomt:

A. Artikel 8.

- A.1. De KHV zal de te stichten opstallen op het door haar verkregene en reeds in eigendom zijnde percelen, vanwege de N.V. Maatschappij tot Exploitatie van Stadsverwarming Almere, gevestigd te Almere in het gebied van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders", hierna te noemen: "MESA" (doen voorzien en) voorzien doen houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen (of: van de tot het appartementsrecht behorende woning) op de stadsverwarming van Almere-Stad, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
- 2. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden nadat de KHV of haar rechtsopvolger in de eigendom met de MESA daartoe contracten heeft afgesloten.*
- B. De onder A van dit artikel vermelde bepalingen alsmede deze bepaling zelf, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de MESA worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de KHV en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,-) ten behoeve van de MESA.*
- C. Ten behoeve van de MESA en ten laste van het hierbij aan KHV overgedragene en de reeds bij KHV in eigendom zijnde percelen, eveneens deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Zuidelijk Flevoland, sectie K, nummers 8, 9 en 318, wordt bij deze gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b der Belemmeringenwet Privaatrecht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van warmwaterleidingen met bijbehorende werken in, respectievelijk uit het dienend erf en de daarop te stichten opstallen.*

Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht is gevestigd, kan worden ingewonnen bij de MESA.

Mede verscheen voor mij, notaris:

de heer Peter Bernard Wilson, administrateur, wonende te Hilversum, ten deze handelende als mondeling lasthebber van de naamloze vennootschap N.V. MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN STADSVERWARMING ALMERE, voornoemd, gevestigd te Almere,

die in die hoedanigheid verklaarde:

- *namens MESA al de hiervoor te haren behoefte gemaakte bedingen aan te nemen;*
- *namens MESA de hiervoor sub C vermelde vestiging zakelijk recht aan te nemen.*

B. Enzovoorts

C. Artikel 15.

Ten laste van de aan KHV in eigendom behorende respectievelijk bij deze door KHV in eigendom verkregen percelen, die de bestemming van openbare weg en openbaar voetpad hebben, van welke percelen de situering door kruisarcering is aangegeven op de aangehechte tekening, genummerd 181-601, als lijdende erven en ten behoeve van de aangrenzende, aan de Staat in eigendom verblijvende percelen, eveneens deel uitmakende van de kadastrale percelen Zuidelijk Flevoland, sectie K, nummers 8, 9 en 318, als heersende erven, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting de lijdende erven bestemd te doen zijn en blijven als openbare weg en als openbaar voetpad.

Voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid is over en weer door de eigenaren van heersende en lijdende erven geen vergoeding verschuldigd; het schoonhouden, onderhoud en verlichting (een en ander volgens voor een overheidslichaam gebruikelijke normen en maatstaven) komen ten laste van de Staat; de Staat is bevoegd deze verplichtingen over te dragen aan het publiekrechtelijk lichaam dat met het bestuur over Almere-Stad is of zal worden belast.

(ii) de op twee maart negentienhonderd drieëntachtig, voor Mr. A.F.M. Vos, notaris te Dronten, verleden akte, waarvan een afschrift op drie maart negentienhonderd drieëntachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zwolle (thans Lelystad) in register Hypotheken 4, deel 4370, nummer 20, is ingeschreven, luidende:

Artikel 20. Stadsverwarming.

- 1. De koper zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de N.V. Maatschappij tot exploitatie van Stadsverwarming Almere, gevestigd te Almere in het gebied van het openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders, hierna te noemen: MESA, (doen voorzien en) voorzien doen houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming van Almere-Stad, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan toestaan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
- 2. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper met de MESA daartoe kontrakten heeft afgesloten.*
- 3. De onder 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling zelf moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of*

- zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de MESA worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijke opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de MESA.*
4. *Ten behoeve van de Mesa en ten laste van het hier bij verkochte wordt in die akte van overdracht gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b der Belemmeringenwet Privaatrecht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van warmwaterleidingen met bijbehorende werken in, respectievelijk uit het verkochte en de daarop te stichten opstallen. Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht is gevestigd, kan worden ingewonnen bij de MESA.*
- (iii) de op twee maart negentienhonderd drieëntachtig, voor Mr. A.F.M. Vos, notaris te Dronten, verleden akte, waarvan een afschrift op drie maart negentienhonderd drieëntachtig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Zwolle (thans Lelystad) in register Hypotheken 4, deel 4370, nummer 21, is ingeschreven, luidende: Artikel 20. Stadsverwarming.*
1. *De koper zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de N.V. Maatschappij tot exploitatie van Stadsverwarming Almere, gevestigd te Almere in het gebied van het openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders, hierna te noemen: MESA, (doen voorzien en) voorzien doen houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming van Almere-Stad, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
 2. *De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper met de MESA daartoe contracten heeft afgesloten.*
 3. *De onder 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling zelf moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de MESA worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijke opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de MESA.*
 4. *Ten behoeve van de Mesa en ten laste van het hierbij verkochte wordt in die akte van overdracht gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b der Belemmeringenwet Privaatrecht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van warmwaterleidingen met*

bijbehorende werken in, respectievelijk uit het verkochte en de daarop te stichten opstallen. Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht is gevestigd, kan worden ingewonnen bij de MESA.

BEPALINGEN UIT SPLITSINGSAKTE

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren te zijn overeengekomen, dat koper tevens verplicht is tot naleving van alle bepalingen en bedingen, voortvloeiende uit:

- a. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten op acht februari tweeduizend zeven verleden voor notaris Mr. W.H.M. Berkenbosch te Almere, van welke een akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen februari tweeduizend zeven in deel 51452, nummer 39, en het in die akte vastgestelde reglement;*

in gemelde akte van splitsing komt onder meer voor, woordelijk luidend:

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1.a. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.

Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.

Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is (niet zijnde exploitatiekosten), is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, welke aanvulling ter grootte zal zijn van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van betreffende eigenaar, alsmede meegenomen marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald worden.

- b. Een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning is slechts bevoegd dat appartementsrecht te vervreemden aan een verkrijger die gelijktijdig met de verkrijging van dat appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van die woning, een voormeld appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen op de begane grond van het gebouw, verkrijgt.*

Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars ad vijftientwintig duizend euro (€ 25.000,00).

In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, dient deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging van eigenaars.

- c. *Een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats is slechts bevoegd dat appartementsrecht te vervreemden aan een eigenaar van een woning gelegen aan de Harderwijkoever 5 tot en met 156 en Elburgkade 1 tot en met 101 te Almere, bedoelde eigenaar hierna ook te noemen: buurtbewoner, dan wel aan een verkrijger die gelijktijdig met de verkrijging van een parkeerplaats, een vorenbedoelde woning verkrijgt gelegen in een van voornoemde stra(a)t(en).*

Indien een eigenaar zijn parkeerplaats wil vervreemden aan een andere verkrijger dan in de vorige zin bedoeld, dient hij dit te schriftelijk mede te delen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. Het bestuur van de vereniging houdt een register bij waarin de namen en adressen zijn opgenomen van de buurtbewoners die aan het bestuur te kennen hebben gegeven belangstelling te hebben voor een (extra) parkeerplaats, hierna te noemen: gegadigden.

Het bestuur dient na ontvangst van bedoelde mededeling de gegadigden omtrent de voorgenomen vervreemding te informeren. De gegadigden hebben gedurende een termijn van dertig (30) dagen de gelegenheid met de betreffende eigenaar een koopovereenkomst te sluiten inzake de te vervreemden parkeerplaats. Indien binnen genoemde termijn van dertig dagen geen (koop)overeenkomst tot stand is gekomen of geen van de gegadigden belangstelling heeft getoond, is de eigenaar van de parkeerplaats vrij om het betreffende appartementsrecht aan een derde - niet zijnde een buurtbewoner - te vervreemden, echter niet voor een lagere prijs dan waarvoor hij het aan de gegadigden ter vervreemding heeft aangeboden.

Onder vervreemding wordt tevens verstaan toedeling bij verdeling en vestiging van een beperkt genotsrecht dan wel levering in economische eigendom.

Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van eigenaars ad tien duizend euro (€ 10.000,00)

Gemeld boetebedrag zal voor het eerst op de eerste januari volgend op de datum van het passeren van deze akte en daarna van jaar tot jaar per een januari van ieder jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, welke de consumentenprijsindex over het afgelopen kalenderjaar zal vertonen.

Hiertoe zal de boete worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het consumentenprijsindexcijfer per een januari van elk jaar en de

noemer door het consumentenprijsindexcijfer per een januari daaraan voorafgaand en zo ieder jaar vervolgens.

Onder consumentenprijsindex wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "Consumentenprijsindex Alle Huishoudens" op basis van het jaar negentienhonderd vijftiennegentig is gemelde index eenhonderd (1995 = 100).

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek.

In de akte van levering van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, dient het vorenstaand toestemmingsvereiste, alsmede deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging van eigenaars.

Het bepaalde in dit onderdeel geldt niet voor verkoop en vervreemding door Vesteda Groep B.V./Dutch Residential Fund II B.V. voornoemd, haar opvolgers onder algemene titel, danwel diegenen die van Vesteda Groep B.V./Dutch Residential Fund II B.V. voornoemd, ná uitponing door Vesteda Groep B.V./Dutch Residential Fund II B.V. voornoemd van Vesteda Groep B.V./Dutch Residential Fund II B.V. voornoemd de resterende woningen en/of bergingen en/of parkeerplaatsen in één koop in eigendom verkrijgt (zogenaamde "tenderverkoop").

- 2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.*
- 3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.*
- 4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.*
- 5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de*

- vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.*
6. *Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.*
 7. *Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.*
 8. *Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.*
 9. *De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.*
- In verband met het hiervoor bepaalde worden bovengenoemde bepalingen uitdrukkelijk door verkoper aan de koper opgelegd en bij deze door de koper aanvaard.*
- b. het lidmaatschap van de vereniging:*
VERENIGING VAN EIGENAARS HARDERWIJKOEVER 5 TOT EN MET 156 EN ELBURGKADE 1 TOT EN MET 101, gevestigd te Almere."

einde citaat

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

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

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op acht februari tweeduizend zeven ondertekend bij voornoemde notaris Berkenbosch. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen februari tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 51452, nummer 39.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging van Eigenaars Harderwijkoever 5 tot en met 156 en Elburgkade 1 tot en met 101, gevestigd te Almere, kantoorhoudende te Joop Geesinkweg

201 A, 1114 AB Amsterdam-Duivendrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32161703, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

verklaring vereniging van eigenaars

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

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVEE geldt het volgende:

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

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVEE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - 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 de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: veertienduizend vijfhonderdachtenvijftig euro en achtenveertig cent (**€ 14.558,48**) per vierentwintig september tweeduizend eenentwintig.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper en worden ook niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVEE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVEE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor

nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVE.

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

4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:

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

2. Handleiding:

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. Notaris:

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. Openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. Registratie:

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotariss:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVE 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AWE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AWE 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 AWE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.3 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.4 legitimatie

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

4.5 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de AVE en deze bijzondere veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.6 recht van beraad

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVE eindigt de termijn van beraad de derde werkdag volgende op de afslag om zeventien uur (**17:00 uur**) in de middag of zoveel eerder als verkoper al dan niet mocht hebben gegund. Verkoper zal voor het eind van de termijn van beraad schriftelijk, per mail berichten of het registergoed voorwaardelijk wordt gegund zoals hiervoor onder in artikel 4.6 van deze bijzondere veilingvoorwaarden is omschreven.

4.7 betaling koopprijs

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c van de AVE dient betaling van de koopprijs te geschieden binnen vier (4) weken na voorwaardelijke gunning

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.