

62202

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
Flipjestraat 16, 1336 BB Almere**

Heden tweeëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig verscheen voor mij, mr. ---
Johny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere: -----
mevrouw Linda Appolonia Lucia Ekelschot, geboren te Maarssen op zesentwintig -----
januari negentienhonderd achtenzestig, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van ---
mij, notaris, Rooseveltweg 15, 1314 SJ Almere, handelend als schriftelijk gevolmachtigde
van: -----

Enzovoorts. -----

hierna te noemen: 'de verkoper'. -----

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard. -----

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van -
het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel -
3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve
hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. ----

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze ----
voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: ---
'de website' of 'openbareverkoop.nl'. -----

Deze akte heeft de volgende indeling: -----

1. Algemene informatie -----
2. Informatie over het registergoed -----
3. Financieel -----
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) -----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) -----

1. Algemene informatie -----

1.1 datum en plaats -----

De executoriale verkoop vindt plaats op vierentwintig september tweeduizend -----
vierentwintig (24-09-2024) om of omstreeks dertien uur en dertig minuten in Hotel -----
Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD Arnhem voor mij, notaris of voor
een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun -----
waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt -
door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk --
Wetboek. -----

1.2 registergoed -----

Het registergoed is: -----

**het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
woning op de eerste verdieping, met berging en opstelplaats voor een -----
vuilcontainer op de begane grond gelegen te 1336 BB Almere, Flipjestraat --
16, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie R, complexaanduiding 266, -
appartementsindex 32, -----**

hierna te noemen: 'het registergoed'. -----

Het hiervoor omschreven appartementsrecht, maakt uit het een/derde (1/3e) -----
onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, ten tijde van de (onder)splitsing in --
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Almere sectie R nummer 266 A-13 -
welk laatstgenoemd appartementsrecht omvat het uitsluitende gebruiksrecht van drie --

woningen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond, uitmakende het één/vierentwintigste (1/24) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ten tijde van de (hoofd)splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie R, nummer 161, groot vier en dertig are en acht en dertig centiare (34.38 are).

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts.

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op elf juni tweeduizend negentien (11-06-2019) verleden voor mr. D.E.M.J. Eggels, notaris te Almere. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf juni tweeduizend negentien (12-06-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75741, nummer 135.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00). Dit blijkt uit een akte op elf juni tweeduizend negentien (11-06-2019) verleden voor mr. D.E.M.J. Eggels, notaris te Almere. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf juni tweeduizend negentien (12-06-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 75888, nummer 158, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

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

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.

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.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

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.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

energielabel

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

2.2 juridische informatie

functie

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan Sieradenbuurt en Stripheldenbuurt (www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestemming volgens het bestemmingsplan is: wonen. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden voormelde onroerende zaak betreffende verklaarden de comparanten te verwijzen naar een akte op veertien november tweeduizend vijf verleden voor notaris Mr W.H.M. Berkenbosch, gevestigd te Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op vijftien november tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 2757, nummer 142, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

(aanvang citaat)

"GEDOOGPLICHT

Artikel 8.

1. De koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke), worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper. redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven, zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 9.

1. De in artikel 8 genoemde gedoogplicht, alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) wordt/worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

Enzovoorts.

GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM/BINNENTERREIN.

Artikel 16.

Enzovoorts

De verschenen personen, handelend als gemeld,

in aanmerking genomen: -----

- dat op het bij deze akte verkochte een bouwplan is geprojecteerd, bestaande uit vierentwintig kavels; -----
- dat tussen deze kavels een (binnen)straat ligt; -----
- dat deze (binnen)straat dient tot gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren/bewoners van de op bovenbedoelde kavels te stichten opstallen; -----
- dat de (binnen)straat voor rekening van koper, overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan, zal worden ingericht met bestrating, verlichting (met eventueel stroomvoorzieningkasten) en, vanaf de gemeentelijke hoofdleiding hemelwaterafvoeren en/of drainage, -----

verklaren -----

dat voor deze (binnen)straat zullen gelden de navolgende bepalingen: -----

1. De koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de (binnen)straat, met de daarop aanwezige voorzieningen, voor zijn/hun rekening in goede staat te houden, te onderhouden, te herstellen en schoon te houden. -----
2. De energiekosten van de zich op de (binnen)straat bevindende verlichting is/zijn voor rekening van de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s). -----
3. De koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht schriftelijke aanwijzingen van de gemeente ten aanzien van het onderhoud van de (binnen)straat, met de daarop aanwezige voorzieningen, binnen een redelijke tijd na te komen. -----
De gemeente is bevoegd - ter voorkoming van calamiteiten- ingeval van niet-nakoming van bovenbedoelde aanwijzingen, de uit de aanwijzingen voortvloeiende werkzaamheden voor rekening van de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) uit te (doen) voeren. -----
4. De (binnen)straat dient te allen tijde voor nood- en hulpdiensten goed bereikbaar te zijn. Omtrent de bereikbaarheid zal periodiek overleg gevoerd worden met de (vertegenwoordigers van) de nood- en hulpdiensten. -----
5. Op het gebruik van de (binnen)straat zijn -voor zover mogelijk- de bepalingen van de Algemene Politieverordening, Wegenverkeerswet en Wegenwet van overeenkomstige toepassing. -----
6. Op de grens van de (binnen)straat en het openbaar gebied zal naar buiten toe voldoende kenbaar gemaakt worden, dat het binnenterrein "eigen terrein" is. -----
7. De koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht tot naleving van alle verplichtingen voortvloeiende uit het hiervoor sub 1 tot en met 6 bepaalde, alsmede tot naleving van alle verplichtingen voortvloeiende uit de Algemene Politieverordening, de Wegenverkeerswet, de Wegenwet en het Politiekeurmerk Veilig Wonen. -----

ERFAFSCHEIDINGEN (hekwerken, tuinmuren en hagen) -----

Artikel 17. -----

Enzovoorts. -----

1. Overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan dient koper, voor eigen rekening en risico, op de grens van de tuinen van de op het verkochte geprojecteerde kavels (zijnde de kavels 205/206/207, 208 tot en met 216, 217/218/219, 220, 221/222/223, 224 tot en met 232, 233/234/235 en 236) en het openbaar gebied een buishekwerk, met een hoogte van veertig centimeter (0,40 meter) aan te brengen. -----
Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht dit hekwerk, voor eigen rekening, in stand te houden, te onderhouden en, indien nodig, te vernieuwen. -----
2. Overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan dient koper, voor eigen rekening en risico, - op de grens van de tuinen van de op het verkochte -----

geprojecteerde kavels (zijnde de kavels 221/222/223 en 233/234/235) en het openbaar gebied een tuinmuur, met een hoogte van een meter tachtig centimeter (1,80 meter) aan te brengen; enzovoorts;

Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht deze tuinmuur, voor eigen rekening, in stand te houden, te onderhouden en, indien nodig, te vernieuwen.

3. Overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan dient koper, voor eigen rekening en risico, op de grens van de tuinen van de op het verkochte geprojecteerde kavels (zijnde de kavels 205/206/207, 208 tot en met 216, 217/218/219, 220, 221/222/223, 224 tot en met 232, 233/234/235 en 236) en het openbaar gebied een haag, van een volgens het goedgekeurde bouwplan in inrichtingsplan voorgeschreven soort (zijnde beuken), met een hoogte van vijftien centimeter (0,75 meter) aan te brengen. De haag zal tijdens het plantseizoen (oktober-april) worden aangebracht.

Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht deze haag, voor eigen rekening, in stand te houden, te onderhouden en, indien nodig, te vernieuwen.

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN

Artikel 18.

1. Behoudens eventuele toepassing van het bepaalde in artikel 12 verbeurt de koper bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van TIEN PROCENT (10%) van de koopprijs, met een minimum van vierduizend vijfhonderdzevenendertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80), - tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Voorwaarden nakoming te vorderen.

KETTINGBEDING

Artikel 19.

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 19 (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€45.378,02), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."

(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 dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). Het registergoed is ook belast met een (executoriaal) beslag.

Ten aanzien van deze bezwaardheid wordt verwezen naar

- een (executoriaal) beslag ten laste van enzovoorts voornoemd en ten verzoeken van de vereniging Vereniging van Eigenaars Notos II-3, gevestigd te Almere, terzake domicilie kiezend ten kantore van Janssen & Janssen gerechtsdeurwaarders, gevestigd te Eindhoven, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien maart tweeduizend vierentwintig (19-03-2024), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 86920 nummer 133.

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 verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor de inschrijving in de registers. 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 hoofdsplitsing op achttien augustus tweeduizend vijf verleden voor notaris mr. F.C. van Leusen, gevestigd te Almere, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien augustus tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 2742, nummer 140 alsmede bij akte van ondersplitsing op achttien augustus tweeduizend vijf verleden voor notaris mr. F.C. van Leusen, gevestigd te Almere, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien augustus tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 in deel 2742 nummer 142.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Notos II-3, gevestigd te Almere, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32162980.

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. -----

toestemming vereniging van eigenaars -----

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

financiële lasten appartementsrecht -----

Volgens een bericht met datum éénentwintig augustus tweeduizend vierentwintig (21-08-2024) heeft de vereniging van eigenaars besloten de financiële lasten met betrekking tot het registergoed te verhogen met tien euro (€ 10,00) per maand. Voor de koper betekent dit dat met ingang van één januari tweeduizend vijfentwintig (01-01-2025) de maandelijkse bijdrage éénhonderdzesentwintig euro (€ 160,00) zal bedragen. -----

zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming -----

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Almere waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor verhuur van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam 'opkoopbescherming' of 'zelfbewoningsplicht'. -----

In de gemeente Almere is sinds mei tweeduizend tweeëntwintig (05-2022) de zogenaamde "opkoopbescherming" van kracht geworden op alle onroerende zaken met een woonbestemming. Voor onroerende zaken waarvan de meest recente "Waardering Onroerende Zaken-waarde ("WOZ-waarde") boven de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ligt, geldt de opkoopbescherming niet. -----

In het kort houdt de opkoopbescherming in dat onroerende zaken die onder die bepaling vallen niet na aankoop verhuurd mogen worden aan derden. De gemeente kan in bepaalde situaties ontheffing verlenen. Voor verdere informatie en inlichtingen voor wat betreft de opkoopbescherming en eventuele ontheffing wordt verwezen naar het daartoe bevoegd bestuurlijk gezag, te weten de gemeente Almere. -----

huisvestingsvergunning -----

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente Almere waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor bewoning van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam 'huisvestingsvergunning'. -----

Er is geen gemeentelijke vergunningsplicht voor bewoning van het registergoed. -----

2.3 gebruik -----

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende: -----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Volgens een bericht van de gemeente Almere, met datum zevenentwintig juni tweeduizend vierentwintig (27-06-2024), staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar. -----

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven. -----

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding -----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd. -----

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Midden-Nederland op zeven augustus tweeduizend vierentwintig (07-08-2024). De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is twee vanaf de datum van betekening van de beschikking. Deze beschikking zal op drieëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig (23-08-2024) betekend worden, waardoor de ontruimingstermijn op dat moment zal gaan lopen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De 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 of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De verkoper heeft ook tegenover de huurder de nietigheid ingeroepen van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper, door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- 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.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

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: vijfduizend vierhonderdtweënvijftig euro en dertig eurocent (€ 5.452,30) per veertien augustus tweeduizend vierentwintig (14-08-2024);

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

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdachtentwintig euro en drieënnegentig eurocent (€ 228,93);
- rioolheffing: tweehonderdzes euro en tweeëntachtig eurocent (€ 206,82);

- waterschapslasten: negenentachtig euro en negenentachtig eurocent (€ 89,89);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdvijftig euro (€ 150,00) per maand;

Deze eigenaarslasten worden 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 AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE 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 AVVE 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 AVVE 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. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

Als uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaatsvinden vanwege onvoorziene omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen, dan vindt de veiling alleen plaats via internet. In dat geval wordt de wijziging ook zo spoedig mogelijk via de website kenbaar gemaakt.

4.2 bieden

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

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn

afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s)
worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van
gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert,
wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de veiling kan plaatsvinden via openbareverkoop.nl.

aanvulling begrippen

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 AVVE, via welke ..
een bod via internet worden uitgebracht.
5. registratie:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding 'online ..
bieden bij een openbare verkoop', ter identificatie van een natuurlijke persoon die ..
via openbareverkoop.nl wil bieden.
6. registratienotarissen:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer vaststelt en
gegeven van deelnemer registreert. Een lijst van registratienotarissen is
opgenomen op de website(s).

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 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 AVVE 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 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 aantoonst 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.
 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 8, 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.
- 4.4 inzetpremie**
- Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- of een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van 62202.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende opschortende voorwaarden:
 - dat de koper geaccepteerd kan worden op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en de Wet op het notarisambt;
 - nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, casu quo door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.
- 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.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel

7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend ---- door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste -- verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het ---- kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing -- op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de ---- koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. --- Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 - Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan -- hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op -- tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als ----- koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade - voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE ----- vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen ---- rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze -- overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de ----- koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de ---- bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In ----- aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 -- AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte ---- van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte ---- betrokken persoon is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde ----- document vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Almere op de datum, in het hoofd van deze - akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en de -- door mij, notaris, gegeven toelichting, heeft deze verklaard van de inhoud van deze ---- akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen ----- persoon en mij, notaris, ondertekend om -----