

UITTREKSEL

Bijzondere Veilingvoorwaarden

betreft openbare executoriale verkoop: Zeven Bosjes 127 te Almelo

Vandaag, tien januari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Josephus Johannes Antonius Maria Niesink, hierna: notaris, als waarnemer van mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORST

hierna: **Verkoper**.

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van het volgende Registergoed:

REGISTERGOED

1. **Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 127 te 7609 GB Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N nummer 4891 A-23, uitmakende het dertien/vijfhonderd zevenentwintigste (13/527ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop gestichte gebouw met tuinen, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 61 tot en met 137 (oneven nummers) te Almelo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 640, groot eenentwintig are en vierenzestig centiare;**
2. **Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend Zeven Bosjes (ongenummerd) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 4891 A-47, uitmakende het een/vijfhonderd zevenentwintigste (1/527ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap,**

hierna samen: **Registergoed**;

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING

Rechthebbende tot het Registergoed is:

ENZOVOORST

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend

zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag **op veertien februari tweeduizend negentien vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in de lobby van Lumen Hotel & Events aan het Stadionplein 20 te 8025 CP Zwolle, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Belastingen

Voor zover Verkoper bekend, is ter zake de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.
Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.
- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:
Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Het registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
 - e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik schuldenaar / overgang risico

- a. Schuldenaar is voor zover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, dan wel blijkens de hypotheekakte tot zijn gebruik bestemd is geweest, overeenkomstig het bepaalde in de hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd. Bij niet voldoening daaraan kan de Koper de ontruiming van het Registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 - 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter (indien daartoe is verzocht); dan wel
 - 2. in geval van de Veiling: op vertoon van het afschrift van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het Registergoed een nadere titel voor de ontruiming van het Registergoed verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

- b. Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed. Daarbij is niet gebleken dat het Registergoed aan derden in huur of gebruik is afgestaan.

De hypotheekakte bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover er sprake mocht zijn van een andere na het verlijden van de hypotheekakte door schuldenaar zonder toestemming van Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, dan wel elk ander recht krachtens hetgeen het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, dan wel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, dan wel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming dan wel elk ander recht krachtens hetgeen het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. Verkoper staat niet in voor Koper zijn bevoegdheid tot ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoedheid en identificatie

Bieders/Kopers moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/Kopers moeten hun financiële goegedheid tijdens de Veiling kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De Bieder/Koper" in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de Veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven, in plaats van een financiële goegedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Onderhandse Verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving van de akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

b. Waarborgsom

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

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot

Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.
- d. Verzoekschriftprocedure
 1. In het belang van de rechthebbende en/of schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
 2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
 3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
 4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen, verkaveling

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de Website 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 één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,-) 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 zaalbieder 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 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.
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 goedgeheid 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.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere

bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering.

In deze akte staat onder meer vermeld:

LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar:

- 1. een akte tot levering op eenentwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor S.M. ter Haar, destijds notaris te Almelo, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op tweeëntwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4226, nummer 53, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

8. De afscheiding van het verkochte terrein, alsmede het onderhoud van de afscheiding en van de tuingedeelten, voor zover gelegen voor de rooilijn, dient te geschieden ten genoegen van burgemeester en wethouders.

Enzovoorts.

10.a. Koopster en diens rechtverkrijgenden dienen te gedogen, dat door de gemeente Almelo of een door haar aan te wijzen derde:

- 1. in, op of boven het verkochte en in of aan de op het verkochte te stichten bebouwing kabels en apparatuur worden aangebracht ten behoeve van een door de gemeente of een door haar aangewezen derde aan te leggen centrale antenneinrichting.*
- 2. een aansluiting op de centrale antenne-inrichting in de op het verkochte te stichten bebouwing wordt aangebracht.*
- 3. de nodige of wenselijke herstel- of onderhoudswerkzaamheden aan de bedoelde kabels en apparatuur en aan de aansluiting op de centrale-antenne inrichting worden uitgevoerd.*

b. De Gemeente Almelo of de door haar aangewezen derde draagt er zorg voor, dat schade aan de eigendommen van de kopers, voortvloeiende uit de onder a1, a2 en a3 bedoelde werkzaamheden voor haar of zijn rekening worden hersteld of vergoed.

11. De gemeente behoudt zich het recht voor een boom (bomen) te hebben en te houden op een afstand van minder dan twee meter van de grens van het verkochte.

Koopster verplicht zich de kruin(en) van deze boom (bomen) boven alsmede de wortels daarvan in haar grond te gedogen.

Dit geldt eveneens ten aanzien van de zich eventueel op het perceel bevindende boom (bomen).

12. Koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom verplicht zich ten behoeve van de gemeente Almelo bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang, verhuring of ingebruikgeving van het gekochte, alsmede bij het vestigen van zakelijke rechten daarop, de voorwaarden onder 8, 10, 11 en 13, alsmede de onderhavige voorwaarde,

schriftelijk aan haar wederpartij op te leggen en voor en namens de gemeente Almelo aan te nemen.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen de koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom alsmede degene die de in voorwaarde 12 vermelde voorwaarden heeft aanvaard, ingeval van overtreding of niet nakoming daarvan de hierna vermelde boetes opleggen; welke opeisbaar zijn, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd de verplichting tot nakomen van de betreffende voorwaarde, te weten:

a. ten hoogste éénhonderd gulden (f 100,=)per dag ingeval van niet-nakoming van het bepaalde onder 7, 8, 9 en 10a voor elke dag dat het verzuim of niet-nakoming voortduurt;

b. ten hoogste tienduizend gulden (f 10.000,=) ingeval van overtreding van het bepaalde onder 11 en 12.

- 2. vermelde titel van aankomst, vermelde akte tot levering op negentien december tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris mr. R.A. Gallas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op vierentwintig december tweeduizend drie in deel 12425 nummer 44 en waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar :

(i) enzovoorts;

(iv) voor wat betreft het Verkochte:

de hiervoor in artikel 5 bedoelde titel van aankomst (bedoeld wordt een akte tot levering op negentien december tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris mr. R.A. Gallas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op vierentwintig december tweeduizend drie in deel 12425 nummer 43), luidende:

"Huurovereenkomsten.

Artikel 8.

8.1." Enzovoorts.

"8.2. Met betrekking tot de "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 16.9 van de Voorwaarden en Bepalingen, woordelijk luidende:

""16.9. Verkoper heeft een beleid gevoerd conform de door Verkoper aanvaarde "Gedragscode Verkoop Huurwoningen". Verkoper stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden. Een Koper is derhalve gehouden in het kader van de verhuur een Cluster als een goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en een Koper is

gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Voormelde Gedragscode vermeld terzake van het voorgaande:

*"Gedragsregels bij verkoop in verhuurde staat aan een derde Op grond van de bovenstaande uitgangspunten behoren verhuurders de volgende gedragsregels te hanteren bij verkoop aan derden van woningen in verhuurde staat:
(enzovoorts.)*

- 4. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper op dat laatstgenoemde gehouden is om alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Op die manier kan de verkopende verhuurder de koper aanspreken als later mocht blijken dat deze zich niet houdt aan zijn verplichtingen ten opzichte van de huurder.*
- 5. In de koopovereenkomst tussen de verkopende verhuurder en de koper wordt bovendien opgenomen dat de koper geen enkele vorm van dwang zal uitoefenen jegens de huurder om de huur-overeenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten, dan wel de woning te kopen. Daartoe behoort eveneens een daarop gericht extreem huurverhogingbeleid die niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd.*
- 6. De verkopende verhuurder zal in de koopovereenkomst met de koper opnemen dat wanneer laatstgenoemde de woning aan een zittende huurder te koop aanbiedt, dit alleen schriftelijk zal geschieden met daarin de vermelding dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aankoop overgaat.*
- 7. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een boetebeding op inhoudende dat de koper, wanneer deze een of meer verplichtingen die uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen jegens de huurder overtreedt, deze een boete van tenminste 10% van de koopsom verschuldigd is aan de verkoper.*
- 8. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een kettingbeding op waardoor de laatstgenoemde is verplicht de verplichtingen jegens de huurders, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, door middel van een kettingbeding aan een opvolgende verhuurder - niet zijnde een toegelaten instelling en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - door te geven indien de desbetreffende woningen opnieuw worden verkocht.*

De in deze paragraaf genoemde verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd. Echter, de boeteclausule geldt voor een periode van twee jaar en wordt elke keer opnieuw bij verkoop aan een derde en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - niet zijnde een toegelaten instelling - opgenomen.

Indien huurders constateren dat de koper niet aan zijn verplichtingen jegens huurders voldoet, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, kunnen zij de verkopende verhuurder hiervan in kennis stellen. Deze kan dan mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet nakoming, naar eigen inzicht besluiten om de onder 7 genoemde boetebepaling toe te passen."

Koper is verplicht het in dit artikel 8.2 bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen."

enzovoorts;

Milieu.

Artikel 12.

Koper is ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte bekend met het bepaalde in de Voorwaarden en Bepalingen, woordelijk luidende:

"Milieu.

Artikel 17

17.1. Voor zover Verkoper bekend zijn door hem geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot de Clusters behorende grond en/of grondwater is of dreigt te worden verontreinigd, onverminderd het hierna in artikel 17.4 bepaalde.

17.2. Het is Koper bekend dat het ten tijde van de bouw of renovatie van een aantal tot de Clusters behorende opstallen normaal was asbest casu quo asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in de betreffende opstallen meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw of renovatie. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de thans vigerende milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de opstallen kan voortvloeien.

- 17.3. *Het is Koper bekend dat er geen onderzoeken naar eventuele verontreiniging, als bedoeld in artikel 17.1 en behoudens het hierna in artikel 17.4 bepaalde, of de aanwezigheid van materialen, als bedoeld in artikel 17.2, hebben plaatsgevonden, behoudens voor zover daarvan blijkt uit de Bidbooks.*
- 17.4. *Enzovoorts.*
- 17.5. *Koper accepteert de huidige milieukundige toestand en de daaruit voortvloeiende gevolgen.*
- 17.6. *Enzovoorts.*
Voorts zal Koper Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, indien mocht blijken dat:
(i) een Cluster verontreiniging, als bedoeld in artikel 17.1, of meer verontreiniging dan voortvloeiende uit de in artikel 17.4 bedoelde ontwerpbeschikking, bevat; of
(ii) er in een Cluster materialen, als bedoeld in artikel 17.2, worden aangetroffen,
noch zal dit aanleiding zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst of tot enigerlei verrekening tussen Verkoper en Koper, tenzij blijkt dat de hiervoor bedoelde verontreiniging bekend was of bekend had kunnen zijn.
- 17.7. *Het in dit artikel 17 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent van de Koopsom van de betreffende Cluster of de Portefeuille."*

Het in dit artikel 12 bepaalde wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan rechtsopvolgers van Koper. Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel 12 bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen."

Vereniging van eigenaren

- a. Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, verleden op negenentwintig november tweeduizend één verleden mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Zwolle) op dertig november tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 11816 nummer 34.
- Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: Vereniging van Eigenaars Zeven Bosjes 61 tot 137 te

Almelo, gevestigd te Almelo (hierna: **de vereniging**). Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08208953.

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

- b. Het aandeel van koper in het reservefonds ten name van de vereniging bedraagt per zeven januari tweeduizend negentien driehonderd éénenzeventig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 371,92), terwijl de periodiek verschuldigde bijdrage aan de vereniging honderd zesentachtig euro en negenenzestig eurocent (€ 186,69) bedraagt. Eén en ander blijkt uit een (voorlopige) verklaring van of namens het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek de dato acht januari tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

De vereniging zal om een definitieve verklaring worden verzocht zodra de dag waarop de notariële verklaring van betaling danwel de akte van levering na aanleiding van een goedgekeurde onderhandse bieding zal worden ondertekend bekend is.

De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van koper en bedragen per zeven januari tweeduizend negentien tweeduizend driehonderd zesenvijftig euro en éénenveertig eurocent (€ 2.356,41).

Opleggen en aannemen verplichtingen

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Almelo afgegeven verklaringen de dato twaalf december tweeduizend achttien, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Windmolenbroek-Groeneveld' van de gemeente Almelo, vastgesteld op acht juni tweeduizend elf en heeft de bestemming 'Wonen - Gestapeld-Wonen'.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is te vinden via de Website

Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente Almelo. Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: woning en berging.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

De rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedoelde openbare registers.

SLOTBEPALINGEN

Volmacht

Van de vermelde volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmachtverlening, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanhechting stukken

Aan deze akte zal worden gehecht:

- verklaringen gemeente Almelo;
- verklaring van de vereniging van eigenaars;
- volmacht.

Aan het afschrift van deze akte zullen geen stukken worden gehecht.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

Ik heb aan de verschenen persoon de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld,

daarop een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

Vervolgens heeft de verschenen persoon aan mij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Tevens heeft de verschenen persoon verklaard uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte.

Onmiddellijk na de beperkte voorlezing is de akte door de verschenen persoon en door mij, Notaris, ondertekend.

De akte is verleden te Doetinchem op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om zestien uur en vijftig minuten (16:50 uur).