

Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling

Hennahof 53 te Almere

94749/mb

Heden, z e s e n t w i n t i g februari

tweeduizend v i e r e n t w i n t i g

verscheen voor mij, mr. MARTINUS SERVATIUS MATTHEUS BOSSE, notaris te Blaricum:

mevrouw Jessica Elseline Snoek, geboren te Maarssen op achttien augustus negentienhonderdvierennegentig, werkzaam op het notariskantoor aan de Huizerweg 9 te 1261 AR Blaricum;

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van;

de besloten vennootschap naar het recht van de republiek Zuid-Korea **STEEL PARTNER COMPANY LIMITED** (603-81-85578), kantoorhoudende 102, S14 Building Dong A University, 37 Nakdong-daero 550beon-gil, Saha-gu te Busan, Zuid-Korea; hierna Steel Company Limited 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 op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. 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)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **achtentwintig maart tweeduizend vierentwintig** om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13.30 uur) 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'.

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 AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- a. het woonhuis met ondergrond erf, tuin en verder aanbehoren, gelegen te **1339 ED ALMERE** aan het **HENNAHOF 53**,

kadastraal bekend gemeente **Almere**, sectie **B**, nummer **533**, groot honderdveertien vierkante meter (114m²)

- b. het een/vijftiende onverdeeld aandeel in het mandelig perceel om te komen van en te gaan naar de openbare weg alsmede om daarop groenvoorzieningen aan te brengen ter 'stoffering' voor het complex, waartoe het voormelde woonhuis behoort,

kadastraal bekend gemeente **Almere**, sectie **B**, nummer **534**, groot vierhonderdvierendertig vierkante meter (434m²)

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

1. *; en
2. *;

*, beiden wonende Hennahof 53 te 1339 ED Almere,

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

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is wat betreft de grond door de eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop, en wat de opstal betreft door stichting voor eigen rekening en risico.

Deze levering blijkt uit een akte op zevenentwintig november negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. F. Galjaart, destijds notaris te Almere. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij het kadaster te Lelystad op achtentwintig november daaropvolgend, in register OZ 4, deel 698, nummer 41. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed zijn de volgende hypotheekrechten gevestigd:

- 1.- Ten behoeve van * is een recht van hypotheek gevestigd, in hoofdsom groot zesennegentigduizend vierhonderdachtentwintig euro (€ 96.428,00). Dit blijkt uit een akte op zevenentwintig november negentienhonderdvijfennegentig verleden voor voormelde notaris mr. F. Galjaart. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Lelystad op achtentwintig daaropvolgend, in register OZ 3, deel 804, nummer 6.

In deze akte is een pandrecht gevestigd op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om een onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in te het daartoe ingerichte perceel uit te oefenen, welke roerende zaken tezamen met na te melden onderpand(en) volgens de voor hypotheek gelden regels kunnen worden geëxecuteerd.

Ten behoeve van *, is een recht van hypotheek gevestigd voor een veertigduizend euro (€ 40.000,00). Dit blijkt uit ene akte op elf oktober tweeduizend twee verleden voor mr. M.M.A. Savenije, destijds notaris te Heerenveen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij het kadaster in Lelystad in OZ3 deel 3329 nummer 173.

In deze akte is een pandrecht gevestigd op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om een onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in te het daartoe ingerichte perceel uit te oefenen, welke roerende zaken tezamen met na te melden onderpand(en) volgens de voor hypotheek gelden regels kunnen worden geëxecuteerd.

De ING Bank N.V., de Stichting ING Spaarhypotheek en de heer C.L. van der Velden worden hierna 'de hypotheekhouder' genoemd

1.6 schuld

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

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is 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.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van zeven maart tweeduizend drieëntwintig heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op veertien maart tweeduizend negentien is door de verkoper conservatoir beslag gelegd, welk beslag is ingeschreven op vijftien maart daaropvolgend in register OZ3 deel 75411 nummer 177 op het registergoed.

1.9 geen overname door de hypotheekhouder

Na de inschrijving van het beslag in de daartoe bestemde registers is het beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, op dertien respectievelijk twintig juni tweeduizend drieëntwintig betekend aan de hypotheekhouder. De hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag. Daarom is de verkoper bevoegd de openbare verkoop van het registergoed door te zetten.

1.10aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de hypotheekhouders en/of andere beslagleggers;

1.11toepasselijke 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.

Volgens een bericht van de Omgevingsdienst is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

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

bouwwerken zonder bouwvergunning

De gemeente is aangeschreven maar heeft tot op heden geen verklaring afgegeven of ten aanzien van het registergoed besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend;

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

energielabel

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

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het digitaal systeem omgevingswet.

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:

GEDOOGPLICHT

Artikel 9

- a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het registergoed 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.*
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.*

- c. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die 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.*

GEBRUIK

Artikel 10

De koper is verplicht het registergoed overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming te gebruiken en in stand te houden overeenkomstig artikel 3.3. van de Algemene Voorwaarden 1994 betreffende de Uitgifte van Registergoederen door de Gemeente Almere en de voor dit projekt geldende speciale eisen ten aanzien van kleurmateriaalgebruik en erfafscheidingen, welke zijn vastgelegd in de uitwerkingsplannen als bedoeld in het bestemmingsplan "3JRegenboogbuurt", van tweewintig december negentienhonderd vierennegentig.

Ten aanzien van de voor het onderhavige projekt vastgestelde kleurcodes wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte kleurschema's.

Ten aanzien van de vastgestelde erfafscheidingen wordt verwezen naar een akte van depot drie april negentienhonderd vijffennegentig voor mij, notaris, verleden.

Enzovoorts.

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN

Artikel 13.

- a. *Behoudens eventuele toepassing van artikel 12 verbeurt koper bij nietnakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste eenmaal de koopsom.*
- b. *Daarnaast behouden de gemeente en de koper het recht om bij nietnakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.*

KETTINGBEDING

Artikel 14.

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 10, 13 en 14 en de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de*

nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), respectievelijk beperkt zakelijk gerechtigde(n).

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 15.

- a .De in artikel 9 genoemde gedoogplicht, alsmede de in artikel 10 genoemde onderhouds- en instandhoudingsverplichting, alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed 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 zullen verkrijgen.*
- b. De in lid a bedoelde verplichting(en) wordt/worden overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers.*

ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:

Algemene bouwerfdienstbaarheden

De comparanten verklaarden, dat tengevolge van de ligging van de bouw kavels en het daarvoor geprojecteerde bouwplan ten behoeve en/of ten laste van de bij deze akte overgedragen bouwpercelen en/of de overige aan verkoper verblijvende bouwpercelen, eveneens uitmakende gedeelten van voormeld(e) kadastra(a)l(e) perce(e)l(en) bij deze worden gevestigd voorzover zulks nog niet eerder is geschied- de erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin voormelde bouwpercelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting; alsmede de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren de erfdienstbaarheid van inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen en hebben van bevestigingspunten ten nutte van het

aangrenzende perceel, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen. Voormelde rechten van erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot dier erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.

Enzovoort.

Erfdienstbaarheid tot het onderhouden van de vijver

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat ter uitvoering van de overeenkomst tussen de gemeente Almere en koper en tengevolge van de inrichting van de aan de gemeente Almere verblijvende vijver in het plan "Klein India", ten behoeve van gemelde vijver en ten laste van de over te dragen bouwpercelen op gemelde verkavelingstekening aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 72, eveneens uitmakende gedeelten van voormeld(e) kadastra(a)l(e) perce(l)en, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van onderhoud van de vijver inhoudende het dagelijks onderhoud van de vijver.

Dit onderhoud en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en/of kosten komen voor rekening van de eigenaren van gemelde bouwnummers 1 tot en met 72, ieder voor een evenredig gedeelte.

Mandeligheid

Met betrekking tot een mandeligheid betreffende pad en groenvoorziening, gevestigd bij akte op veertien september negentienhonderd vijftennegentig verleden voor notaris Mr. F. Galjaart te Almere, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op vijftien september negentienhonderdvijftennegentig in deel 661 nummer 32, wordt nog verwezen naar voormelde akte van vestiging, waarin woordelijk staat vermeld:

2. zes stroken grond, aangeduid met de letters A tot en met F;

- dat de sub 2 vermelde zaken bestemd zijn om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de eigenaren van vorenbedoelde tweeënzeventig woningen, op de wijze en voor de gedeelten als hierna omschreven;*
- dat de sub 2 vermelde zaken gemeenschappelijk eigendom zullen worden van de eigenaren van :*
enzovoorts,

- voor wat betreft de strook grond aangeduid met de letter D, de bouwnummers 52 tot en met 66, ieder voor een/vijftiende gedeelte; enzovoorts,
- dat op de aan deze akte gehechte kaart schetsmatig gearceerd is aangegeven welke gedeelten van de grond gemeenschappelijk eigendom zullen worden;
- dat Koopmans met betrekking tot deze gemeenschappelijke eigendom heeft vastgesteld de navolgende bepalingen:

MANDELIGHEID

Artikel 1

Vorenbedoelde sub 2 genoemde zaken zijn ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom tussen de eigenaren van de voorgenoemde tweeënzeventig woningen op de wijze en voor de gedeelten als hiervoor omschreven, welke onderdeel zijn van het bouwplan "Klein India" te Almere-Buiten.

Artikel 2

- a. Iedere mede-eigenaar heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaken, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.
- b. De sub 2 bedoelde stroken grond zijn bestemd om te komen van en te gaan naar de openbare weg alsmede om daarop groenvoorzieningen aan te brengen ter "stoffering" van de tussen de woningen en de openbare weg gelegen stukken grond;
- c. Onder mede-eigenaar wordt voor de toepassing van artikel 2.a. ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn om een woning te bewonen of te gebruiken.

DE KOSTEN VAN ONDERHOUD VAN MANDELIGE ZAKEN.

Artikel 3.

- a. Ieder der mede-eigenaren is, onverminderd het hierna sub b bepaalde, voor een gelijk gedeelte verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaken.
- b. Indien de mandelige zaken hersteld of vernieuwd dienen te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaken, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die mede-eigenaren aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten, als sub 3.b. bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 2 lid c, wordt die betreffende mede-eigenaar toegerekend.

HET BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 4.

- a. *Handelingen met betrekking tot de mandelige zaken moeten geschiedendoor de mede-eigenaren tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 5 bepaalde, één of meer hunner kunnen machtigen om deze handelingen binnen de grenzen van de volmacht uit te voeren.*
- b. *Daden van beheer waaronder worden verstaan, alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaken, kunnen door ieder der mede-eigenaren zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.*
- c. *Handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der mede-eigenaren zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.*
- d. *Alle overige handelingen, die niet vallen onder het sub b en c bepaalde, kunnen slechts door alle eigenaren of hun gemachtigden tezamen worden verricht.*

Artikel 5.

- a. *Jaarlijks in een van de eerste vier maanden van het kalenderjaar zal een vergadering van mede-eigenaren worden gehouden.*
- b. *Door deze vergadering zullen een of meer mede-eigenaren worden gemachtigd om namens de mede-eigenaren het beheer te voeren over de mandelige zaken.*
- c. *De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de mede-eigenaren in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.*
- d. *De gemachtigde(n) als bedoeld in lid b zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld in lid a bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien dagen.*
- e. *De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Almere.*
- f. *Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld in lid d overgaat(n) is iedere mede-eigenaar bevoegd tot bijeenroeping over te gaan.*
In andere gevallen is iedere gemachtigde, als bedoeld in lid b en zijn minimaal vijf (5) van de overige mede-eigenaren te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.
- g. *Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Iedere mede-eigenaar heeft één stem. Heeft een mede-eigenaar meer dan een aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft. Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben.*

De vergadering kiest zelf haar voorzitter.

- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste één/tweede van het aantal mede-eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaren.*
- i. De gemachtigde(n) als bedoeld in lid b maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste eenmaal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in lid a bedoelde vergadering toegezonden aan iedere mede-eigenaar. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot décharge.*
- j. Een mede-eigenaar is bevoegd zich in de vergadering door een derde, mits deze bewoner is van een tot het complex behorende woning te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één mede-eigenaar vertegenwoordigen.*
- k. Onder mede-eigenaar wordt in dit artikel voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één van de woningen te bewonen en van de eigenaar van die woning schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens de eigenaar die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard; in dat geval verliest de betreffende eigenaar deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van deze bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn eigenaar en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het sub c bedoelde bedrag. Behoort de eigendom van een woning tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één hunner aan te wijzen, die de rechten van mede-eigenaar zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden de in artikel 5 bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend. Ieder van de deelgenoten is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van de artikelen 3, 4 en 5 sub c.*

Artikel 6.

- a. Het is ieder van de mede-eigenaren verboden aan de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van mede-eigenaren, als bedoeld in artikel 5.*

- b. *Iedere mede-eigenaar is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn privéterrein te verlenen.*
- c. *Onder mede-eigenaar worden in dit artikel 6 dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2 sub c.*

Artikel 7.

- a. *Deze mandeligheid treedt in werking, zodra de zaken mede-eigendom zijn tussen twee of meer eigenaren.*
- b. *Deze mandeligheid zal voortduren totdat:*
 - 1. *de mede-eigendom bij notariële akte is opgeheven;*
 - 2. *bij notariële akte de mandeligheid wordt opgeheven of beëindigd.*

Artikel 8.

Voor afzonderlijke overdracht van zijn aandeel door een mede-eigenaar is steeds vrijwillige medewerking van de overige mede-eigenaren nodig, ook in het geval als bedoeld in artikel 66 lid 2 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. terwijl voorts nog staat vermeld in voormelde akte van verkrijging:

- a. *Met betrekking tot het onverdeeld aandeel in het perceel grond als hiervoor sub b vermeld, wordt verwezen naar een akte van vestiging mandeligheid, veertien september negentienhonderd vijftennegentig voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op vijftien september negentienhonderdvijftennegentig in deel 661 nummer 32, waarin is bepaald dat de aldaar bedoelde zaken ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke eigendom zullen zijn van de eigenaren van de bouwnummers 1 tot en met 72 in het onderhavige project, op de wijze en voor de gedeelten als in gemelde akte omschreven, in welke akte de rechten en verplichtingen met betrekking tot de gemeenschappelijke eigendom nader zijn uitgewerkt.*
- b. *Voor zoveel nodig wordt door verkoper, zulks ten behoeve van hemzelf en alle overige huidige - en toekomstige eigenaren van onroerende zaken in onderhavig project bij deze aan koper opgelegd en verbindt koper zich bij deze uitdrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen, welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken voortvloeien uit de laatstgemelde, hem, koper volledig bekende akte van mandeligheid.*
- c. *Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen nietnakoming) ten aanzien van het in de akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend gulden (· 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige eigenaren, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, zulks door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming.*

- d. *Het in de leden a, b en c bepaalde, alsmede het in dit lid bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de volgende verkrijger worden opgelegd en voorts ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke eigendom worden aangenomen.*
Bij niet-nakoming van deze bepaling is een door het enkele feit van de niet-nakoming, onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (· 50.000,00) ten behoeve van die eigenaren verschuldigd, indien overtreder of niet nakomer ook na behoorlijke ingebrekestelling in zijn houding volhardt.

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. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Hierop is tot heden geen reactie ontvangen.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar 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.

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:

Volgens een bericht van de Basisregistratie Personen, met datum heden, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde 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;
- 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.

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 mandelighedslasten:

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: driehonderdtwintig euro en drieënveertig cent (€ 320,43)
- rioolheffing: tweehonderdachtentwintig euro en drieënnegentig cent (€ 228,93);
- waterschapslasten: éénhonderdnegenendertig euro en zesentwintig cent (€ 139,26)
- mandelighedslasten: pro memorie;

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.
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 bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een 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.

4.2 voorwaarden in verband met internetbieden

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

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 gegevens 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 aantoonde 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.

4.3 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 gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling 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 *94749 veiling Hennahof 53*.

4.6 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;
- 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.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde 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.

Slot

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend en de identiteit is vastgesteld aan de hand van een wettelijk voorgeschreven document.

DEZE AKTE,

is verleden te Blaricum op de datum aan het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon ondertekend, waarna deze akte door mij, notaris, is ondertekend om elf uur vijftig minuten.