

Renoirstraat 234, 1328RH ALMERE (45470)



Maisonnette



Beschrijving

Appartementsrecht, 3 kamerwoning met inpandige berging op de begane grond, 1e en 2e verdieping.

Uitgangspunt is de indeling zoals aangetroffen bij de eerdere taxatie op 9 januari 2018:
Begane grond: hal, berging. 1e verd.: hal en trappenhuis. 2e verd.: open hal, 2 slaapkamers, Frans balkon, badkamer, toilet, berging, woonkamer, open keuken.

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 17 december 2021
Inzet	vrijdag 17 december 2021 vanaf 10:30
Afslag	vrijdag 17 december 2021 vanaf 10:30
Kantoor	PVM notarissen Busplein 40 1315 KV ALMERE T: 036 548 50 50 F: 036 521 43 93 E: almere@pvmn.nl
Behandelaar	A.A. (Alex) Zwep LLB

Objectinfo

Woningtype	Maisonnette
Bouwjaar	2003
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	125 m ²
Woninginhoud	400 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht plaatselijk bekend te 1328 RH Almere, Renoirstraat 234, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 19, uitmakende het eenhonderddrieënzestig/ drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (163/3.473ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel ruwe bouwgrond en een strook water ter breedte van ongeveer één meter dertig centimeter (1,30 meter), bestaande uit een appartementengebouw met eenentwintig wooneenheden met aan- en toebehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P sectie nummer 4611 (groot vijftien are en eenenzeventig centiare (15.71 are));

Financieel

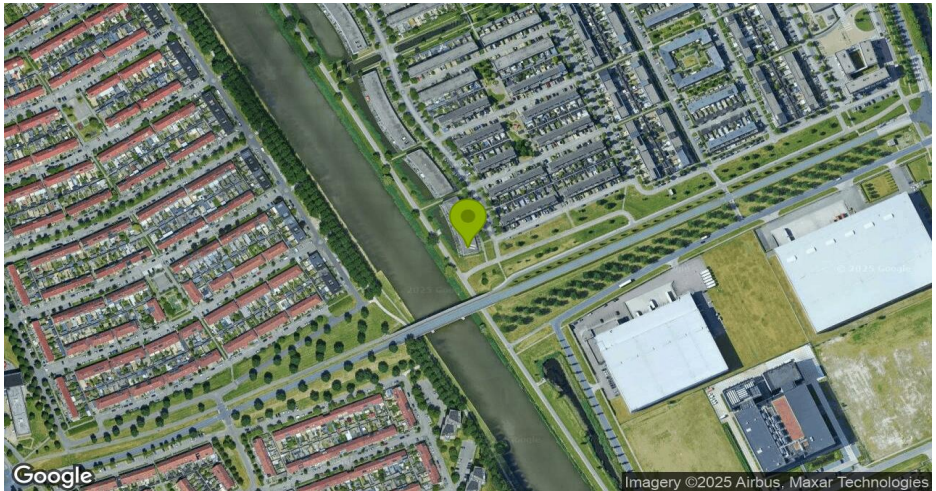
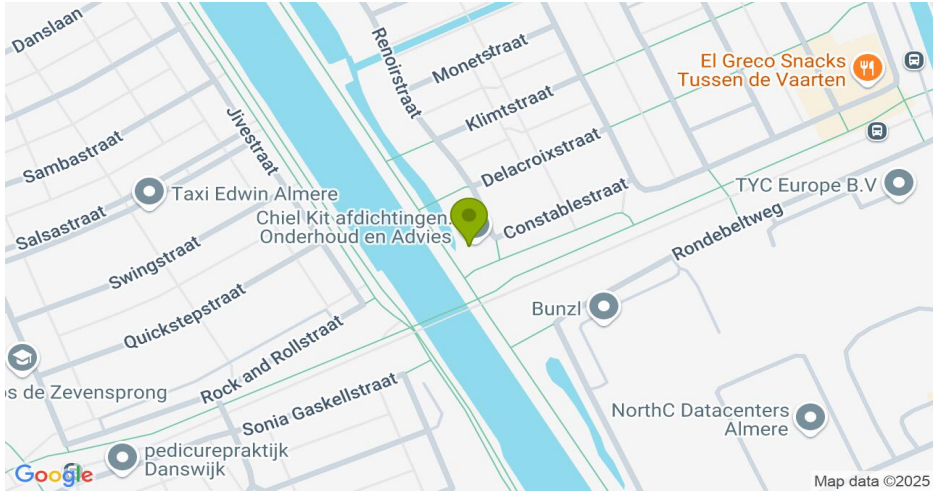
Lasten	OZB belasting, € 263,72 jaarlijks Rioolrecht (vastrecht aansluiting), € 168,26 jaarlijks Watersysteemheffing bebouwd, € 95,94 jaarlijks servicekosten VVE, € 819,60 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% van de inzetsom ten laste van de bank/verkoop.
Indicatie kosten veiling	€ 4.900,00 (per 15-09-2021 om 16:52 uur)

Bijzonderheden

De bank heeft voorafgaand aan de veiling een beroep gedaan op het huurbeding. De beschikking tot het verlenen van verlof daartoe is inmiddels afgegeven door de rechtbank. Een eventuele ontruiming mag eerst plaats vinden na verlof van 2 weken na datum betekening. Op eerste verzoek van de veilingkoper zal de bank de beschikking -indien nog nodig- laten betekenen.

Achterstallige lasten van GBLT komen voor rekening van de veilingkoper, totaal € 570,17.

Eventuele (preferente) achterstanden/vorderingen van de VVE over het lopende en voorgaande boekjaar komen ten laste van de veilingkoper, voor zover deze kosten niet voldaan kunnen worden uit de veilingopbrengst.



Kadastrale kaart

45470-kadastralekaart1328Renoirstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 129267 EvanDijk



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Almere

Sectie P

Perceel 4611

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45470_2592 nummer 99 - Canada V - Renoirstraat.pdf

Kantoor Lelystad 024 2592/99		De bewaarder van het kadaster	
27-12-2002 09:00		<i>W. P. M. Milder</i>	
MILDER J.A.G. NOTARIS / cd/20021531/canada V		met 8... <i>K</i> ervolgblad(en)	
Aantel	 *20021227000901*		
8 volgbladen		Kadaster	
* CD/20021531/Canada V AKTE VAN SPLITSING Heden, vierentwintig december tweeduizendtwee, verschenen voor mij, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere: mevrouw Debbie Deborah Smit, ten deze woonplaats kiesend ten kantore van mij, notaris, Grote Markt 157-159, (1315 JD) Almere, geboren te Bussum op vijf juni negentienhonderdachtenzeventig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Verwelius Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Huizen, kantoorhoudende te Amsterdam, Dam 7, (correspondentieadres: Postbus 1795, 1000 BT Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 33277252, en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, gemelde vennootschap hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "de splitser" en/of "Verwelius". De comparante, handelend als gemeld, verklaart: - dat de vennootschap enig eigenaar is van: - een perceel ruwe bouwgrond, bestemd voor de bouw van een appartementsgebouw met eenentwintig (21) wooneenheden met bergingen en verder aan- en toebehoren in gebied 2.L.3a (Tussen de Vaarten) te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P sectie nummer 4611 (groot vijftien are en eenenzeventig centiare (15.71 are)), welk perceel gedeeltelijk zal worden uitgegraven voor water, waardoor het perceel na uitgraving langs de westelijke zijde over een breedte van ongeveer één meter dertig (1.30 meter) zal bestaan uit water; - welk registergoed door genoemde vennootschap in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad in het register Hypotheken 4, op drieëntwintig december tweeduizendtwee in deel 2591 nummer 155 van het afschrift van een akte van levering op twintig december tweeduizendtwee verleden voor Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend; - dat de vennootschap bij deze akte wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van genoemd registergoed als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en tevens tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d respectievelijk artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek; - dat gemeld registergoed daartoe is uitgelegd in een plan bestaande uit één blad, als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, welk plan aan deze akte zal worden gehecht en op welk plan de gedeelten van gemeld registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven met arabische cijfers en op welk plan			

HYP. 4

Hypotheek 4

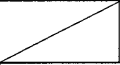
Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00

19 2004

Aantekeningen:

	door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op twintig december tweeduizendtwee de verklaring is gesteld, dat voor het in de splitsing te betrekken kadastrale perceel de complexaanduiding 4697 is. De compranten, handelend als gemeld, verklaarden gemeld registergoed bij deze te splitsen in de navolgende appartementsrechten: 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 178, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 1, uitmakende het eenhonderdeenenzestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (161/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak; 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 179, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 2, uitmakende het eenhonderdzesenzestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (166/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak; 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 180, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 3, uitmakende het eenhonderdachtenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (158/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak; 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de begane grond, alsmede het terras op de begane grond en deels over het openbare water, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 181, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 4, uitmakende het tweehonderdvijfenvertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (245/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak; 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als
--	--

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00

	
.....Le.....	te vervolgblad

Kadaster

- bouwnummer 182, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 5, uitmakende het eenhonderdtweënveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (142/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 183, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 6, uitmakende het eenhonderdtweënveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (142/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de begane grond, alsmede het terras op de begane grond en deels over het openbare water, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 184, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 7, uitmakende het eenhonderdeenentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (181/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 185, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 8, uitmakende het eenhonderdachtenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (148/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 186, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 9, uitmakende het eenhonderdzesenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (156/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als

Aantekeningen:

	bouwnummer 187, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 10, uitmakende het eenhonderdvijfentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (185/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
11.	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 188, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 11, uitmakende het eenhonderdachtenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (158/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
12.	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de begane grond, alsmede het terras op de begane grond en deels over het openbare water, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 189, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 12, uitmakende het eenhonderdeenentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (181/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
13.	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 190, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 13, uitmakende het eenhonderdtweeënveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (142/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
14.	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 191, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 14, uitmakende het eenhonderdtweeënveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (142/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
15.	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de begane grond, alsmede het terras op de begane grond en deels over het openbare water, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00

.....2e...../.....	vervolgblad
--------------------	-------------

Kadaster

- bouwnummer 192, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 15, uitmakende het eenhonderdeenentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (181/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 193, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 16, uitmakende het eenhonderdachtenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (148/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 194, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 17, uitmakende het eenhonderdzesenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (156/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 195, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 18, uitmakende het eenhonderdvijfentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (185/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 196, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 19, uitmakende het eenhonderddrieënzeestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (163/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de begane grond, alsmede het terras op de begane grond en deels over het openbare water, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als

Aantekeningen:

- bouwnummer 197, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 20, uitmakende het eenhonderdzesentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (186/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak;
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht in het onderhavige project bekend als bouwnummer 198, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 21, uitmakende het eenhonderdzevenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (147/3.473) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit gemelde onroerende zaak.

Algemeen Reglement

Artikel 1

Vervolgens verklaarden de comparanten voor deze splitsing over te gaan tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek waarvoor als zodanig zal gelden - voor zover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld - het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zonder annex, opgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr J.W.Klinkenberg notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad in het register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 166 nummer 8.

De bepalingen van voormeld reglement worden met inachtneming van de volgende wijzigingen en aanvullingen geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

Bijzonder Reglement

Artikel 2

De hiervoor bedoelde wijzigingen en aanvullingen, waarbij telkens wordt gerelateerd aan het desbetreffende artikel in voormeld (algemeen) reglement luiden als volgt:

Artikel 2.

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt:

- "1. Na te melden breukdelen zijn gebaseerd op de koop-/aaneemsommen (inclusief omzetbelasting), zoals die op twee september tweeduizendtwee voor de betreffende appartementen zijn vastgesteld. Nadien aangebrachte en/of aan te brengen wijzigingen in de hoogte van de koop-/aaneemsommen hebben niet geleid en zullen niet leiden tot wijziging van na te melden breukdelen. De deler is het totaal van de koop-/aaneemsommen van alle van de gemeenschap deel uitmakende appartementen gedeeld door duizend; de noemer komt overeen met de koop-/aaneemsom voor een afzonderlijk appartementen gedeeld door

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00


.....3e..... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

duizend. De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende breukdelen:

- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 1 voor een eenhonderdeenenzestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (161/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 2 voor een eenhonderdzesenzestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (166/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 3 en 11, elk voor een eenhonderdachtenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (158/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 4 voor een tweehonderdvijfenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (245/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 5, 6, 13 en 14, elk voor een eenhonderdtweënveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (142/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 7, 12 en 15, elk voor een eenhonderdeenentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (181/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 8 en 16, elk voor een eenhonderdachtenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (148/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 9 en 17, elk voor een eenhonderdzesenvijftig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (156/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van de appartementen met appartementsindexnummers 10 en 18, elk voor een eenhonderdvijfentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (185/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 19 voor een eenhonderddrieënzig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (163/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 20 voor een eenhonderdzesentachtig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (186/3.473) onverdeeld aandeel;
- de eigenaren van het appartement met appartementsindexnummer 21 voor een eenhonderdzevenveertig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (147/3.473) onverdeeld aandeel."

Aantekeningen:

Artikel 3.

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

"De datum met ingang waarvan de eerste eigenaars ten behoeve van de vereniging maandelijkse voorschotbijdragen aan de vereniging moeten voldoen, is de eerste van de maand volgend op de eerste oplevering van een tot het gebouw behorend appartement".

Toegevoegd wordt een lid 3, luidende:

"3. De voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 dient bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste dag van elke kalendermaand te worden voldaan."

Artikel 6

Het in dat artikel vermelde bedrag van tien gulden (f 10,00) wordt gewijzigd in vijftig euro (€ 50,00).

Aan lid 3 wordt het volgende toegevoegd:

"Ten aanzien van vorenbedoelde kosten is de eigenaar verplicht zich, zonder enig voorbehoud, te houden aan de daaromtrent te maken opgave van het bestuur."

Artikel 8

Het in lid 5 genoemde getal van twee duizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in tienduizend euro (€ 10.000,00).

Artikel 9

In lid 1 onder b vervallen de woorden:

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor".

Toegevoegd wordt een extra lid 3. en een extra lid 4., luidende:

"3. Ook indien de in dit artikel onder 9. letter b. bedoelde leidingen ten dienste van één privégedeelte strekken en die leidingen mitsdien niet tot de gemeenschappelijke zaken behoren dient de desbetreffende eigenaar het onderhoud van zodanige leidingen ten allen tijde in overleg met de vereniging te doen."

"4. Alle bepalingen in dit reglement welke betrekking hebben op installaties die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen eerst gelden indien en voorzover dit het geval is."

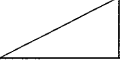
Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk der privé-gedeelten rechtgevend op:

- een appartement: woning bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend; evenmin zal het zijn toegestaan in de privé-ruimten een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van gokspel;
- en voor de eigenaren van de appartementen op de begane grond tevens rechtgevend op:


.....Ae.....K..... vervolgblad

Aadaster

- terras: recreatieruimte om te worden gebruikt als terras door de eigenaar/gebruiker al dan niet met zijn gezin voor privé-doeleinden, behoudens de beperkingen die zijn gesteld in het achtste lid;

en voor de eigenaren van de appartementen op de verdiepingen tevens rechtgevend op:

- opgang: trappenhuis vanaf de begane grond tot de verdieping waar de verblijfsruimten zijn gesitueerd, uitsluitend voor privé doeleinden.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen."

Aan lid 4 wordt voorts het navolgende toegevoegd, luidende:

"Onverminderd het in het vorige lid bepaalde is voor de uitoefening van een beroep in een privé-gedeelte de toestemming van de vergadering vereist, die de toestemming zou kunnen weigeren indien de uitoefening van dat beroep overlast aan de andere eigenaars en/of bewoners zal geven, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat de uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven. Aan de toestemming van afwijkend gebruik van een privé-gedeelte kan de vergadering voorwaarden verbinden.

De serres, patio's of terrassen zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en op die serres, patio's of terrassen zal nimmer een zodanig zware belasting aan plantenbakken, aarde en/of dergelijke mogen worden aangebracht, dat het draagvermogen van die balkons of terrassen wordt overschreden, terwijl tevens op die serres, patio's of terrassen geen beplantingen mogen worden aangebracht en/of gehouden, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat, na volgroei van die beplanting, alsnog het draagvermogen zal worden overschreden."

Toegevoegd wordt een extra lid 8, luidende:

"8. In aanmerking nemende dat:

- de gevel aan de achterzijde van het complex niet anders te bereiken zal zijn dan via de terrassen die op de begane grond zullen worden aangelegd en mede behoren tot de privé-gedeelten van de appartementen met op de begane grond gelegen woongedeelten;
- dat via bedoelde terrassen de mogelijkheid moet bestaan de gevels en de zich daarin bevindende vensters en ramen te kunnen reinigen, daaraan onderhoud te plegen en, zo nodig, te vernieuwen;
- dat de terrassen worden geacht een hoge esthetische waarde te hebben zoals deze zich bevinden in de staat waarin zij zich na afbouw en oplevering zullen bevinden;

wordt het de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 4, 7, 12, 15 en 20 verboden:

- om vaste erfafscheidingen en/of ophogingen aan te brengen op de terrassen;
- het uiterlijk van de terrassen te wijzigen, waaronder is begrepen het aanbrengen van een andere kleur dan die zoals deze na afbouw en oplevering zal zijn of dan die die op een later tijdstip door de vereniging van eigenaars is vastgesteld.

De eigenaren van de appartementen met de indexnummers 4, 7, 12, 15 en 20 dienen te duiden dat de eigenaren van de appartementen met de woongedeelte op de verdiepingen (deze laatsten hierna te noemen: "gebruiker(s)") de terrassen (doen) betreden, ten behoeve van de

Aantekeningen:

inspectie van de staat van onderhoud van de gevel en ten behoeve van door of namens de gebruiker(s) uit te voeren onderhouds-, herstel- en/of reinigingswerkzaamheden met betrekking tot de gevel en de zich daarin bevindende ramen en vensters. Ten aanzien van dit gebruik zullen gelden de navolgende bepalingen:

1. De frequentie voor het betreden in verband met inspectie- en reinigingswerkzaamheden wordt vastgesteld door de vereniging van eigenaars. De toegang tot de terrassen voor het uitvoeren van herstel- en vernieuwingswerkzaamheden dient worden verleend wanneer dit noodzakelijk is.
2. In het gebruik is begrepen het recht om machineriën, werktuigen en/of hulpmiddelen die nodig zijn om vorenbedoelde werkzaamheden uit te voeren op de terrassen te plaatsen tijdens de uitvoering van die werkzaamheden.
3. De gebruiker(s) maken bij de uitoefening van het gebruiksrecht zoveel mogelijk gebruik van het terras dat is gelegen achter het woongedeelte waarvan de gebruiker het privé-gebruik heeft.
4. De eigenaren van de terrassen dienen de terrassen te allen tijde in goede staat te houden.
5. Indien door de gebruiker(s) ernstige gebreken, ontstaan anders dan door toedoen van de gebruiker(s), aan de terrassen worden geconstateerd, waardoor het gebruik van de terrassen wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt, moeten deze gebreken door en op kosten van de eigenaar van het desbetreffende terras binnen de daarbij door de vereniging van eigenaars in redelijkheid te bepalen termijn worden hersteld.
6. De gebruiker(s) is/zijn verplicht een voorgenomen uitoefening mee te delen aan de eigenaren van de terrassen die zij moeten betreden.
7. De kosten van onderhoud, vernieuwing en instandhouding van de terrassen dienen te worden beschouwd als gemeenschappelijke kosten, met dien verstande dat schade die ontstaat door buiten normaal gebruik ten laste komt van de veroorzaker.
De kosten die een direct of indirect gevolg zijn van het gebruik door de gebruiker(s) komen voor rekening van de gebruiker(s).
8. Bij overtreding van dit artikel verbeurt/verbeuren de desbetreffende overtreeders een onmiddellijk opeisbare boete van TWEEHONDERD EURO (€ 2.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars. Voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt verbeurt/verbeuren de desbetreffende overtreeders een boete van ÉÉNHONDERD EURO (€ 100,00) per dag tot de overtreding is opgeheven. Deze boetebepaling laat onverlet het recht nakoming te vorderen door de vereniging van eigenaars."

Artikel 18

Aan lid 3 wordt toegevoegd " Bedoelde toegang geldt voor wat betreft de eigenaren van een appartementsrecht met betrekking tot een woning op de eerste woonlaag voorts ook naar de gemeente toe voor de zich in de desbetreffende woningen bevindende inspectieluiken voor rookgas- en condensafvoer".

Artikel 20

Artikel 20 wordt gewijzigd als volgt:

.....5e.....	vervolgblad
--------------	-------------

Aadaster

"Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken is te allen tijde verboden, terwijl het voortbrengen van muziek tussen 24.00 uur en 07.00 uur geheel verboden is. Bij het huishoudelijk reglement kunnen andere tijdstippen worden bepaald en/of kunnen nadere voorwaarden hieromtrent worden vastgesteld."

Artikel 28

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

Toegevoegd wordt een lid 9, luidende:

"Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag, overeenkomstig het plaatselijk gebruik, aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw."

Toegevoegd wordt een lid 10, luidende:

"Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel, en welke aanvulling ter grootte zal zijn van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur."

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

"2. De vereniging is genaamd: "**Canada V**".

De vereniging is gevestigd te Almere, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 32

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

In lid 2 worden de woorden "een afzonderlijke bankrekening" gewijzigd in "een afzonderlijke bank- of andere rekening".

In lid 3 worden de woorden: "De voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen" gewijzigd in "het bestuur".

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drieduizendvierhonderddrieënzestig (3.473).

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken."

Artikel 37

Lid 5 komt te vervallen.

Artikel 38

Aan lid 2 en 5 wordt het navolgende toegevoegd, luidende:

"Het in dit lid bedoelde, door de vergadering vast te stellen bedrag dient minimaal gelijk te zijn aan één promille van de verzekerde som van de opstalverzekering, waarvoor het gebouw overeenkomstig artikel 8 lid 1 verzekerd is."

Artikel 41

Aan lid 4 wordt het navolgende toegevoegd, luidende:

Aantekeningen:

"Het in dit lid bedoelde door de vergadering vast te stellen bedrag dient minimaal gelijk te zijn aan drie promille van de verzekerde som van de opstalverzekering, waarvoor het gebouw overeenkomstig artikel 8 lid 1 verzekerd is."

Aan lid 5 wordt het navolgende toegevoegd, luidende: "Het in dit lid bedoelde door de vergadering vast te stellen bedrag dient minimaal gelijk te zijn aan drie promille van de verzekerde som van de opstalverzekering, waarvoor het gebouw overeenkomstig artikel 8 lid 1 verzekerd is."

Lid 7 wordt gewijzigd in: "Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stem."

Artikel 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

- "2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren der akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar."

Onder het hoofd "O. Overgangsbepalingen" wordt toegevoegd:

"Artikel 46

1. De vergadering en het bestuur, voor zover aan het bestuur het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het eerste privégedeelte, behoudens het hierna bepaalde.
2. De in lid 1 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste tweederde van het aantal van de appartementsrechten door de vennootschap die de splitsing tot stand bracht aan derden is overgedragen."

Huishoudelijk reglement

Artikel 3

Voorts wordt bij deze vastgesteld, het navolgende:

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 1

Inleiding

- a. Iedere eigenaar, bewoner, gebruiker en/of gezinslid wordt geacht het reglement van splitsing, het daarbij behorende standaardreglement en het hierna volgende te hebben gelezen, te kennen en nauwgezet na te leven.
- b. Bij aankoop dan wel ingebruikneming van zijn privé-gedeelte ontvangt de eigenaar twee exemplaren van dit huishoudelijk reglement en dient hij één exemplaar, voorzien van zijn handtekening, binnen veertien dagen na ontvangst te retourneren aan het bestuur (zie ook artikel 44 lid 3 van het standaardreglement).
- c. Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de gebruiker(s)/bewoner(s) voorzover uit de tekst niet het tegendeel blijkt.

.....6e.....	
vervolgblad	

Kadaster

Artikel 2

Gemeenschappelijke gedeelten

- a. Gemeenschappelijke gedeelten zijn die gedeelten van de gebouwen alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de splitsingsakte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- b. Het is niet toegestaan:
 1. reclame-aanduidingen, naamborden enzovoorts in een andere stijl/materiaal dan reeds aanwezig, aan te brengen aan of tegen de buitengevel, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan de eigenaar/gebruiker het recht op uitsluitend gebruik heeft;
 2. energie te betrekken van de gemeenschappelijke energie voorzieningen anders dan voor werkzaamheden betreffende die gemeenschappelijke gedeelten, zoals onderhoud- en schoonmaakwerkzaamheden.
- c. Het aanbrengen van uniforme naamborden geschiedt in opdracht van het bestuur in overleg met de eigenaar. De kosten hiervan zijn voor rekening van de eigenaar.
- d. Het is de eigenaar verboden apparatuur ten algemene dienste af te sluiten of te openen, respectievelijk in- of uit te schakelen. Eventuele klachten dienen aan het bestuur te worden doorgegeven.
Ontstane schade is voor rekening van de veroorzaker.
- e. Huishoudelijk afval mag alleen in goed afgesloten plastic zakken in de daarvoor bestemde gemeenschappelijke containers worden gedeponeerd. Glas, papier en chemisch afval dient door de eigenaar gedeponeerd te worden op de daarvoor bestemde openbare plaatsen.
- f. Het gebruik van het gebouw door eigenaars en bezoekers dient zodanig te geschieden dat de persoonlijke belangen van elk der leden van de vereniging op verantwoorde wijze worden gediend.
Dit impliceert dat iedere eigenaar verplicht is rekening te houden met de privacy van de mede-eigenaars.
- g. Het is niet toegestaan het dak te betreden of anderen toegang tot het dak te verlenen.

Artikel 3

Geluidsoverlast

- a. De eigenaar is verplicht bij zijn verblijf in- en het gebruik van zijn woning, serre, patio of terras en de gemeenschappelijke gedeelten gepaste rust in acht te nemen en geen geluidsoverlast te veroorzaken. Hierbij dient ondermeer gedacht te worden aan gezang en gebruik van muziekinstrumenten en geluidsdragers, het geven van feesten en het dichtstaen van entredeuren.
- b. Alle werkzaamheden die overlast veroorzaken zoals boren, timmeren enzovoorts zijn alleen toegestaan op de volgende tijden:
 - werkdagen van 08.00 tot 20.00 uur,
 - zaterdag van 08.00 tot 13.00 uur.
 Op zon- en feestdagen zijn geen werkzaamheden, die overlast veroorzaken, toegestaan.
- c. Buiten de badkamer, keuken, toilet en bergruimte is alleen zachte vloerbedekking toegestaan.

Artikel 4

Aantekeningen:

Verhuur/verkoop van appartementen

Iedere eigenaar dient een eventuele koper of nieuwe bewoner op de hoogte te stellen van de inhoud van het huishoudelijk reglement, alvorens de verkoopovereenkomst wordt getekend.

De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam of namen van de nieuwe eigenaar(s) en onder opgave van zijn eigen nieuwe adres.

Artikel 5

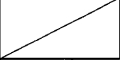
Verhuizingen en verbouwingen

- a. Bij verhuizingen en/of verbouwingen dient vooraf overleg gepleegd te worden met het bestuur. Het bepaalde in artikel 3 lid b van dit reglement dient in acht te worden genomen.
- b. Onverminderd het te dier zake reeds in de splitsingsakte en in het reglement van splitsing bepaalde, zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van de privé-gedeelten slechts toegestaan na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur van de vereniging. Het bestuur is gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bestuur is bevoegd om ook zelf kosten in rekening te brengen voor het beoordelen van een desbetreffend verzoek; deze kosten komen eveneens ten laste van de aanvrager. Onder "verbouwingen" worden te dezen uitsluitend verstaan het verrichten van werkzaamheden aan vloeren en plafonds en het uitbreken casu quo wijzigen en/of plaatsen van muren en/of kozijnen.
- c. Verbouwingswerkzaamheden in/van een appartement moeten beperkt blijven tot een tijdsduur van dertig werkbare werkdagen per twaalf maanden, gerekend vanaf de aanvang van de verbouwing, met inachtneming van de toegestane tijden voor werkzaamheden die geluidsoverlast veroorzaken (stukadoren, schilderen en behangen vallen hier buiten). Wanneer blijkt dat de termijn van dertig werkbare werkdagen overschreden zal moeten worden, is voorafgaande toestemming van het bestuur vereist. Het bestuur verplicht zich via publicatie op het publicatiebord met andere belanghebbende eigenaars te verstaan, alvorens toestemming te verlenen.
- d. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing, is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan gemeenschappelijke gedeelten. Hij dient deze schade op eerste aanmaning van het bestuur te herstellen ten genoegen van de vereniging, danwel de door de vereniging betaalde kosten van herstel te voldoen.
- e. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij dient deze schade op eerste aanmaning van het bestuur te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.
- f. Kosten ontstaan door schoonmaakwerkzaamheden van de gemeenschappelijke gedeelten, veroorzaakt door verbouwingen en/of verhuizingen, komen voor rekening van de betrokken eigenaar.

Artikel 6

Privé-gedeelten

- a. De eigenaar is gehouden de woning overeenkomstig de bestemming te gebruiken en zich daarbij te gedragen naar hetgeen daaromtrent is


.....7c..... <i>je</i> vervolgblad

Aadaster

voorgeschreven in de splitsingsakte, in het standaardreglement en in dit reglement.

- b. De eigenaar is gehouden om zijn appartement door niet meer personen te laten bewonen, dan volgens algemeen aanvaardbare normen acceptabel wordt geacht.
- c. Het is verboden in de privé-gedeelten bezigheden uit te voeren, danwel gevaarlijke en/of onwelriekende stoffen op te slaan, welke hinder of gevaar voor de andere bewoners kunnen veroorzaken.
- d. De eigenaar is verplicht voorzieningen te treffen opdat bij zijn afwezigheid zijn privé-gedeelte door het bestuur of een door hem gemachtigde in aanwezigheid van een getuige kan worden betreden, zodat bij zich eventueel voordoende noodsituaties welke invloed kunnen hebben op het gebouw of op andere privé-gedeelten, passende maatregelen kunnen worden getroffen.
- e. Het is elke eigenaar/gebruiker verboden buitenshuis een antenne te hebben of te plaatsen. De eigenaren/gebruikers zullen uitsluitend de volgens de kabelexploitant goedgekeurde coax-kabels en aansluitingen casu quo versterkers mogen gebruiken teneinde geen storingen te veroorzaken in hun aansluiting. Overigens is ieder appartement voorzien van loze leidingen voor de mogelijkheid van een eigen kabelaansluiting.
- f. Het is niet toegestaan mechanische aanjagers aan te sluiten op het ventilatiekanaal.

Artikel 7

Serres, patio's en terrassen

- a. Het is niet toegestaan te barbecuen op serres, patio's en terrassen.
- b. Het is niet toegestaan wasgoed, dekens enzovoorts zodanig op serres, patio's en terrassen te hangen, dat deze van buitenaf zichtbaar zijn. Kleinere, zogenoemde droogrekjes onder hekhoopte zijn op de serres, patio's en terrassen wel toegestaan. Deze rekjes mogen niet aan de buitenzijde van de serres, patio's en terrassen worden gehangen maar dienen zo dicht mogelijk tegen de flat te worden geplaatst.
- c. Het kloppen of uitslaan van kleedjes, lopers, matten, tafellakens en dergelijke is niet toegestaan buiten de serres, patio's, terrassen of ramen.
- d. Het schoonmaken van ramen die zich buiten de balustrade bevinden is niet toegestaan, indien daardoor overlast voor andere eigenaars kan ontstaan.
- e. De eigenaar is verplicht zijn patio's zo te reinigen dat er geen verstoppingen in de waterafvoer kunnen ontstaan. Bij schade aan onderliggende appartementen zullen deze op de veroorzakende eigenaar worden verhaald.
- f. Het is niet toegestaan serres, patio's en terrassen te gebruiken als opslagplaats voor dozen, kisten of andersoortig materiaal.

Artikel 8

Huisdieren en vogels

- a. De bewoners mogen slechts huisdieren houden die in de woningen kunnen worden gehuisvest. Het hebben of houden van duiven, kippen, konijnen, ratten en muizen, reptielen, spinnen, slangen en andere exotische dieren en het oprichten van volières buitenshuis is niet toegestaan.
Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen

Aantekeningen:

enkele wijze overlast bezorgen aan de mede-bewoners, waaronder met name begrepen:

- honden die zowel 's-nachts als overdag bij het minste of geringste blaffen;
- het niet regelmatig onderhoud/verzorgen van de leefomgeving van de honden of katten met als gevolg katten- en/of hondenvlooiën, stinkende kattenbakken enzovoorts.

Honden, katten en dergelijke mogen het gebouw, de serres, patio's, de terrassen en tuinen niet bevuild. Zij dienen op bovengenoemde plaatsen aan de lijn te worden gehouden. Dierlijke uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier zelf verwijderd te worden.

- b. Brood, etenswaren en dergelijke mogen niet naar buiten worden gegooid. Ook het plaatsen van voedselbakken of het los uitstrooien van voer op de serres, patio's of de terrassen is niet toegestaan.

Artikel 9

De kosten

- a. De kosten of vergoeding van schade, die ingevolge dit reglement of anderszins voor rekening van de eigenaar zijn, dienen door de eigenaar tezamen met de eerstvolgende maandelijksse voorschotbijdrage aan de vereniging te worden voldaan.
- b. Indien een eigenaar ingebreke is zal hij zonder nadere ingebrekestelling een rente verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee.
- c. Indien een eigenaar zijn voorschotbijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig aan de vereniging voldoet, is het bestuur - na aanmaning casu quo ingebrekestelling- gemachtigd tot het treffen van rechtsmaatregelen. De inningskosten komen voor rekening van de betreffende eigenaar en worden gesteld op minimaal vijftien procent van het te vorderen bedrag.
- d. Indien van een voormalig eigenaar het adres niet bekend is en hij nog recht kan doen gelden op restitutie van door hem betaalde voorschotten, vervalt dat recht na vijf jaren na de verkoop van zijn appartement, tenzij alsnog wettelijke aanspraken worden gedaan. De vereniging is niet verplicht een onderzoek in te stellen naar het adres van de voormalige eigenaar. Rente over de te vorderen bedragen is niet verschuldigd.

Artikel 10

Het bestuur en huishoudelijk reglement

Naast de bij het standaardreglement opgedragen taken is het bestuur belast met het toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement. Eventuele klachten en/of bemerkingen dienen aan het bestuur schriftelijk kenbaar te worden gemaakt en dienen ondersteund te worden door tenminste twee andere eigenaren, in totaal betrekking hebbend op tenminste drie appartementsrechten betreffende een woning.

Benoeming eerste bestuurder

Artikel 4

Na voormelde splitsing tot stand gebracht te hebben en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze tot eerste en enige bestuurder benoemd:

“**Verwelius Projectontwikkeling B.V.**”, voornoemd. De benoeming geldt voor een periode, welke eindigt op de datum waarop voormelde vereniging

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

.....8c.....	vervolgblad
--------------	-------------

Kadaster

van eigenaren voor de eerste maal een vergadering houdt. Na deze periode is de eerste bestuurder niet herbenoembaar.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan voormelde titel van aankomst is gehecht.

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

SLOTVERKLARINGEN

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde toe te stemmen in de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers.

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparante en mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijftig minuten.

(volgt ondertekening.)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.A.G. Milder

De ondergetekende, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. J.A.G. Milder

De ondergetekende, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het bij deze ter inschrijving aangeboden stuk.

w.g. J.A.G. Milder

De ondergetekende, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet niet was vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.



Aantekeningen:

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00

Kadaster

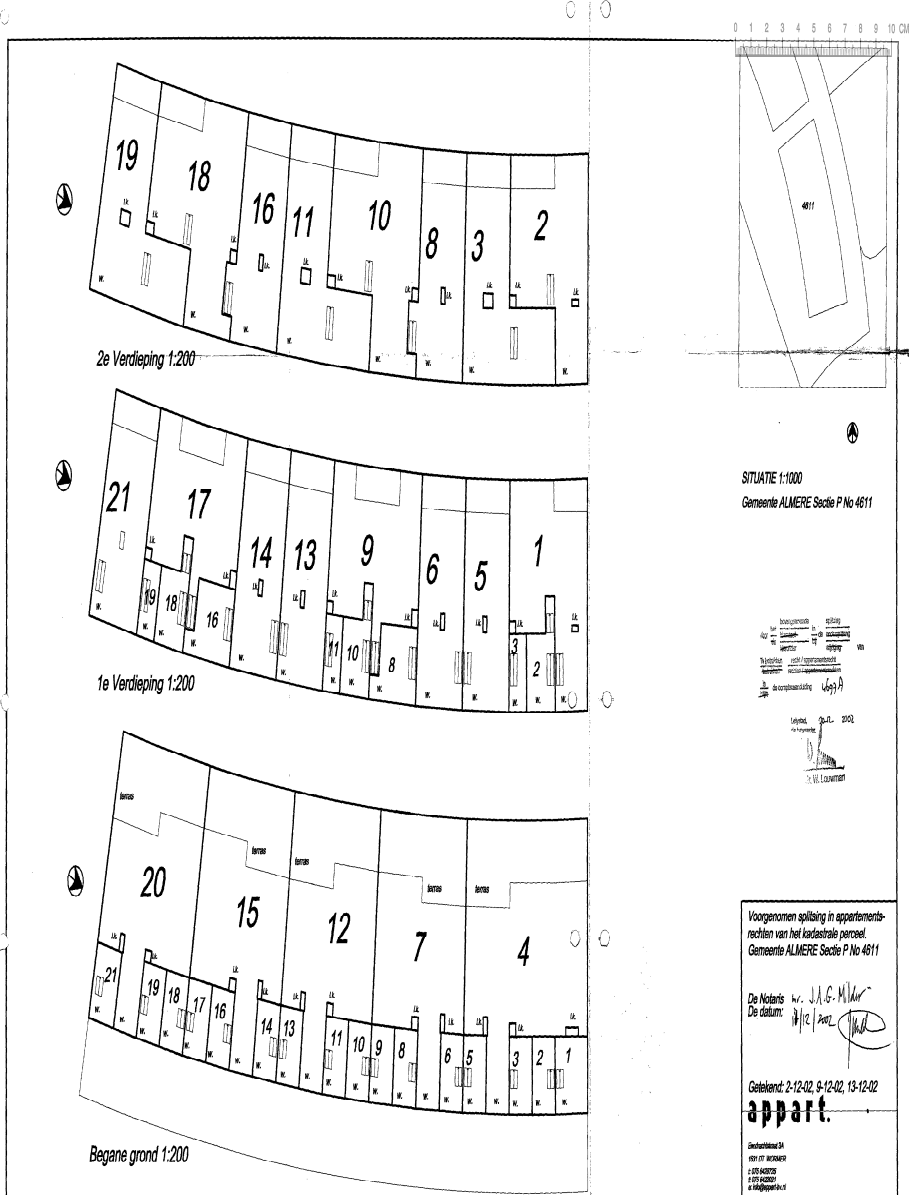
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op 27-12-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 2592 nummer 99.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20021227000015.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2592/99 27-12-2002 09:00



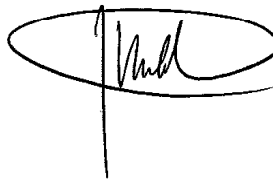
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

De ondergetekende, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere,
verklaart dat deze tekening overeenstemt met het aan de minuut gehechte
exemplaar.

Almere, 24 december 2002.

(wg) J.A.G. Milder,

De ondergetekende, Mr Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris te Almere,
verklaart hiermede dat deze tekening overeenstemt met het ter inschrijving
aangeboden exemplaar.



Bijlage 20021227-000015

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2592 nummer 99
te Lelystad

3.

Bijlage

45470_VvE Canada V, balans specificatie 31-12-2020_1.pdf

CASH® Win		BALANSSPECIFICATIE					
		t/m dec - 2020					
		Vereniging van Eigenaars Canada V					
bal. code	omschrijving	adm. code	grootb rek	omschrijving	eind saldo	begin saldo	code subadm
A C T I V A							
0202	HANDELSDEBITEUREN		1300	Debiteuren	208,66	206,48	
			1322	Lening aan Hoogstege	5.268,59	5.268,59	
					5.477,25	5.475,07	*
0402	BANKTEGOEDEN		1010	Postbank, 3604005	10.044,69	4.900,87	
			1014	ING Zkl Bonus Spaarrekening	52.497,70	46.497,70	
			1050	St. Adm.kant. Aandelen Triodos	41.520,58	41.520,58	
					104.062,97	92.919,15	*
P A S S I V A							
1101	KAPITAAL		0870	Reservefonds	97.899,22-	97.557,30-	
					97.899,22-	97.557,30-	*
1102	RESULTAAT LOPEND JAAR		0895	Resultaat lopend jaar	11.145,13-		
					11.145,13-		*
1103	RESULTAAT VORIGE JAREN		0890	Resultaat vorige jaren	99.149,22-	99.149,22-	
			0891	Resultaat vorig boekjaar	99.149,22	98.807,30	
						341,92-	*
1406	OVERIGE SCHULDEN		1916	Nog te betalen kosten	484,00-	484,00-	
			1925	N.t.B. rente en kosten banken	11,87-	11,00-	
					495,87-	495,00-	*
27-02-2021 09:49 / S0446 / CASHWin.B18 / © 1984-2021 Cash Software bv, tel. 070-3560570 [EUR]							

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45470.pdf

129267AZ

VEILINGVOORWAARDEN (Renoirstraat 234 te 1328 RH Almere)

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en verder aan- en toebehoren op de tweede verdieping, alsmede de opgang vanaf de begane grond, zijnde dit appartementsrecht plaatselijk bekend te 1328 RH Almere, Renoirstraat 234, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie P nummer 4697, appartementsindexnummer 19**, uitmakende het eenhonderddrieënzestig/drieduizendvierhonderddrieënzeventigste (163/3.473³⁰⁶) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel ruwe bouwgrond en een strook water ter breedte van ongeveer één meter dertig centimeter (1,30 meter), bestaande uit een appartementengebouw met eenentwintig wooneenheden met aan- en toebehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P sectie nummer 4611 (groot vijftien are en eenenzeventig centiare (15.71 are)).

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de akte van splitsing in appartementsrechten, op vierentwintig december tweeduizendtwee verleden voor notaris mr. J.A.G. Milder te Almere, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op zevenentwintig december tweeduizendtwee, in deel 2592 nummer 99 (register Hypotheken 4), in welke akte tevens het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Lelystad op tien januari daaropvolgend in deel 166 nummer 8 (register Hypotheken 4); en

- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Uit een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars zal zoveel als mogelijk blijken:
 - a. welke voorschotbijdrage is verschuldigd ter zake van het Registergoed;
 - b. het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds;
 - c. in hoeverre de Rechthebbende de voor het lopende en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen heeft voldaan, voor zover die bijdragen (inmiddels) opeisbaar zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat – op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing - de Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - d. of de betreffende vereniging van eigenaars al dan niet (andere) schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en/of
 - e. of de betreffende vereniging van eigenaars al dan niet besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien of voort kunnen vloeien.

De in de vorige volzin bedoelde verklaring is of zal worden opgevraagd bij het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars en zal zo spoedig als mogelijk na ontvangst worden gepubliceerd op de Website. Bedoelde verklaring zal worden gehecht aan het Proces-Verbaal Van Betaling. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van bedoelde verklaring van de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.8 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 Het bepaalde in Artikel 2.1 laat onverlet dat de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot heeft gevraagd tot het intropen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak 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; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. de voormelde titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 51192 nummer 110), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

"Met betrekking tot op het verkochte van toepassing zijnde bekende kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 2609, nummer 38) , waarin woordelijk staat vermeld:

"Algemene voorwaarden

Artikel 2

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de overeenkomst van verkoop en koop is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de "Algemene Voorwaarden 1999 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Almere bij besluit van zevenentwintig mei negentienhonderdnegenennegentig nummer 92, welke bepalingen en bedingen, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Gemelde algemene voorwaarden worden hierna ook aangeduid als "AV 1999". Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn. De in de AV 1999 genoemde boetes dienen inmiddels te worden omgerekend als volgt:

- *ÉENHONDERDDUIZEND GULDEN (f 100.000,00) is gelijk aan: VIJFENVEERTIGDUIZEND DRIEHONDERDACHTENZEVENTIG EURO EN TWEE EUROCENT (€ 45.378,02);*
- *TIENDUIZEND GULDEN (f 10.000,00) is gelijk aan: VIERDUIZEND VIJFHONDERDZEVENENDERTIG EURO EN TACHTIG EUROCENT (€ 4.537,80);*
- *ÉENDUIZEND GULDEN (f 1.000,00) is gelijk aan: VIERHONDERDDRIEËNVIJFTIG EURO EN ACHTENZEVENTIG EUROCENT (€ 453,78).*

Bepalingen en bedingen AV 1999

Artikel 3 Op deze verkoop, koop en overdracht zijn, voor zover ten deze nog van belang, onder meer de navolgende, in de AV 1999 opgenomen en in gemelde overeenkomst van verkoop en koop, voor zoveel nodig uitdrukkelijk, van toepassing verklaarde bepalingen en bedingen van toepassing:

“C. Enzovoorts.

E. NIET-NAKOMING

E.2.1 Niet-nakoming van verplichtingen

1. *Behoudens eventuele toepassing van artikel B.3.5 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 gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs, met een minimum van f 10.000,- 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 koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, nakoming te vorderen.*
3. *Artikel C.3.1 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 2, zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*

F. DIVERSEN

F.2.1 Enzovoorts.

F.2.3 Gedoogplicht

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 e.d.) 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.*
3. *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.*
4. *Artikel C.3.2 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 tot en met 3, zodat deze als kwalitatieve verplichting zullen gelden in iedere opvolgende overeenkomst.*

HOOFDSTUK III:

BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN VERKLAARD

A. GELDIGHEID

A.3.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard bij een koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

B. BEPALINGEN DIE BETREKKING HEBBEN OP DE ONROERENDE ZAAK

B.3.1 Enzovoorts.

B.3.2 Bouwplan

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.

B.3.3 Bouwplicht

enzovoorts (niet meer van toepassing)

B.3.6 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, zal een globaal onderzoek worden verricht.
De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente (afdeling Milieu) kan worden ingezien. In dit rapport zal de toestand van de onroerende zaak worden omschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de onroerende zaak te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het verlijden van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder sanering van de onroerende zaak, tot bebouwing van de onroerende zaak kan overgaan, heeft koper het recht eenzijdig de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

B.3.7 Stadsverwarming

De onroerende zaak is gelegen in een gebied waar geen gas kan worden geleverd doch stadsverwarming aanwezig is.

B.3.8 Enzovoorts."

Bepalingen en bedingen koopovereenkomst

Artikel 4

Verwelius heeft zich bij voormelde overeenkomst van verkoop en koop nog jegens de gemeente verbonden de navolgende, uit voormelde overeenkomst van verkoop en koop voortvloeiende bepalingen en bedingen, op te leggen aan de individuele koper van een kavel:

A. BEBOUWING.

enzovoorts

Kettingbeding

Artikel 5

1. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn) - en in ieder geval de verplichting ex artikel E.2.1 van de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden - bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van **VIJFENVEERTIGDUIZEND 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 hierboven onder lid 1 is 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.

Kwalitatieve verplichting

Artikel 6

1. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden partijen te zijn overeengekomen dat de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen - en in ieder geval de verplichting ex artikel F.2.3 (gedoogplicht) van de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 BW als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen en te bedingen, doet de comparante sub 1, handelend als gemeld, dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparante sub 1, handelend als gemeld, voor die derden aangenomen.

omschrijving erfdienstbaarheden overbouw

Met betrekking tot op het verkochte van toepassing zijnde bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 2609, nummer 38) , waarin woordelijk staat vermeld:

"Vestiging erfdienstbaarheden van overbouw terrassen

Artikel 7

Ter uitvoering van de tussen de gemeente en Verwelius gesloten koopovereenkomst worden bij deze gevestigd erfdienstbaarheden van overbouw ten laste van het bij de gemeente Almere in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4616, hierna aan te duiden als het dienend erf en ten behoeve van ieder van de verkochte percelen (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4611, respectievelijk 4612, respectievelijk 4613, respectievelijk 4614, respectievelijk 4615), hierna elk perceel afzonderlijk aan te duiden als het heersend erf. Deze erfdienstbaarheden houden in voor de krachtens zakelijk recht tot gebruik van het heersend erf gerechtigde(n) om op de minst bezwarende wijze overbouwen in de vorm van houten terrassen aan

te brengen, te hebben, te houden en te onderhouden. De overbouwen zullen:

- door of vanwege Verwelius worden aangebracht op een hoogte die ongeveer gelijk is aan het vloerpeil van de stichten appartementsgebouwen;
- een overbouwing met een lengte van maximaal vijftig centimeter (50 centimeter) gerekend vanaf de erfgrens en ongeveer één meter en tachtig centimeter (1,80 meter) vanaf de grens tussen grond en water;
- moeten zijn gesitueerd op de schetsmatig op voormelde situatietekening aangegeven plaatsen.

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd onder de volgende bepalingen:

1. Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) vrijwaren de gemeente voor alle aanspraken, ook die van derden, op vergoeding van de schade, welke in enigerlei verband staat met deze erfdienstbaarheid, tenzij de schade is ontstaan door, of de vordering voortspruit uit schuld aan de zijde van de gemeente.
2. Partijen verklaren dat deze vestiging om niet geschiedt.
3. De kosten van onderhoud en herstel van de overbouwen komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik van de respectieve heersende erven gerechtigde(n).

Vestiging erfdienstbaarheden van overbouw lamellen

Artikel 8

Ter uitvoering van de tussen de gemeente en Verwelius gesloten koopovereenkomst worden bij deze gevestigd erfdienstbaarheden van overbouw ten laste van het bij de gemeente Almere in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4616, hierna aan te duiden als het dienend erf en ten behoeve van ieder van de verkochte percelen (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P nummer 4611, respectievelijk 4612, respectievelijk 4613, respectievelijk 4614, respectievelijk 4615), hierna elk perceel afzonderlijk aan te duiden als het heersend erf. Deze erfdienstbaarheden houden in voor de krachtens zakelijk recht tot gebruik van het heersend erf gerechtigde(n) om op de minst bezwarende wijze overbouwen in de vorm van houten lamellen aan te brengen, te hebben, te houden en te onderhouden. De overbouwen zullen:

- door of vanwege Verwelius aan de respectieve zijgevels van de te stichten appartementsgebouwen worden aangebracht op, gerekend vanaf het vloerpeil, een hoogte tussen ongeveer twee meter en zeventien centimeter (2,17 meter) en ongeveer acht meter en negentig centimeter (8,90 meter);
- hangen boven het dienend erf over een lengte variërend van ongeveer zes meter en zeventig centimeter (6,70 meter) tot en met veertien meter en negentig centimeter (14,90 meter);

- gerekend vanaf de respectieve erfgrenzen, een oversteek hebben van ongeveer maximaal tweeënveertig centimeter (0,42 meter);
- moeten zijn gesitueerd op de schetsmatig op voormelde situatietekening aangegeven plaatsen.

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd onder de volgende bepalingen:

1. Koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) vrijwaren de gemeente voor alle aanspraken, ook die van derden, op vergoeding van de schade, welke in enigerlei verband staat met deze erfdienstbaarheid, tenzij de schade is ontstaan door, of de vordering voortspruit uit schuld aan de zijde van de gemeente.
2. Partijen verklaren dat deze vestiging om niet geschiedt.
3. De kosten van onderhoud en herstel van de overbouwen komen voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik van de respectieve heersende erven gerechtigde(n)."

(einde citaat);

- b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 - 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
 - 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
 - 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
 - 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 - 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
- 5.2 Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 - 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of

2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzeg en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

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 Bieder, 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 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.

- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.

- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenden aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper

in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 - 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 - 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 - 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 - 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of

2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
 - 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
 - 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
 - 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het

- uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechtthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en

3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
 1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde

- voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger

- aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van

de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
 1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;

3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**
1. Thans verscheen voor mij, notaris: mevrouw Willempje Kroes, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Busplein 40, (1315 KV) Almere, geboren te Doornspijk op zeven en twintig september negentienhonderd vier en zestig; handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
- dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als Bijlage aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

- dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
- dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
- dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Almere op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om
*.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45470_Kostenoverzicht veiling voor website.pdf

Kostenoverzicht veiling Renoirstraat 234 te Almere

Honorarium veiling	€ 3.750,00
Kadastraal recht (belast met BTW)	€ 60,00
Kosten WWFT	€ 80,00
Kosten bijdrage KNB Kwaliteitsfonds (4 akten)	€ 32,88
BTW over voorgaande bedragen	<u>€ 823,81</u>
subtotaal	€ 4.746,69
Kadastraal recht onbelast	<u>€ 144,50</u>
<u>Totaal</u>	<u>€ 4.891,19</u>

Kosten onderhandse executieverkoop (indien van toepassing) geschat ongeveer € 2.500,00
(dit is afhankelijk van een aantal factoren die op voorhand moeilijk in te schatten zijn).

Kosten achterstand waterschap P.M. (nog geen opgave ontvangen).

Kosten achterstand VVE voor zover deze niet voldaan kunnen worden uit de
veilingopbrengst. Het zal dan gaan om de bevoorrechte kosten over het lopende boekjaar en
het daaraanvoorafgaande. Thans nog niet bekend ofwel P.M.