DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Globeplein 42, ALMERE



Appartement
Gebouwd in 1992
3 kamers

88 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Op tweede verdieping gelegen 3 kamer-flat met berging in de onderbouw.

Indicatieve indeling:
Begane grond: entree, lift met trappenhuis, toegang tot de berging in de onderbouw.
2-de verdieping: entree, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, 2 slaapkamers badkamer en balkon.

gebruik
Verhuurd.
Huurbeding is door de executant ingeroepen.

oppervlakte wonen
Volgens BAG 89 m².

energie
Er is een voorlopig energielabel, te weten A.

lasten
OZB € 205,74
Rioolheffing € 154,45
VvE € 1.800,00

indicatie veilingkosten
€ 4.300,00.

gunning
Gunningstermijn is 6 dagen.

betaling
Betaling koopsom en kosten 4 weken in plaats van 6.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 7 oktober 2019
Inzet	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Attentie	LET OP: huurbeding toegewezen. Ontruiming 1 maand na betekening (toevoeging geplaatst op 4 oktober 2019)
Lasten	OZB, € 205,74 jaarlijks VvE, € 1.800,00 jaarlijks Rioolheffing, € 154,45 jaarlijks













Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1992
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	88 m^2
Woninginhoud	290 m^3
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede étage in het appartementengebouw gelegen in het winkelcentrum, plaatselijk bekend Globeplein 42 te 1334 BV Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N, nummer 4777, appartementsindex 29, welk appartementsrecht uit maakt het onverdeeld vijftien/achthonderdvijfendertigste (15/835e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een appartementengebouw met verdere bestanddelen, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal in de hoofdsplitsing bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4777 A-2, uitmakende het vijfenveertig/ tweehonderdvierentwintigste (45/224e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met ondergrond en erf, staande en gelegen aan het Globeplein/ Zuideinde/Sao Paulostraat te Almere, ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummers 3642 en 3643, respectievelijk groot tien are en vijfentwintig centiare en zestien are en negenenzeventig centiare; 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, in voormeld appartementengebouw te Almere, plaatselijk bekend als Globeplein, behorende tot het hiervoor onder 1 omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4999 A-99, uitmakende het een/ achthonderdvijfendertigste (1/835e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.300,00 (per 13-08-2019 om 13:34 uur)

Bijzonderheden

Huurbeding is door de executant ingeroepen.
Huurbeding is toegewezen; ontruimingstermijn is 1 maand na betekening. Betekening volgt zo spoedig mogelijk (aanvulling d.d. 4 oktober 2019



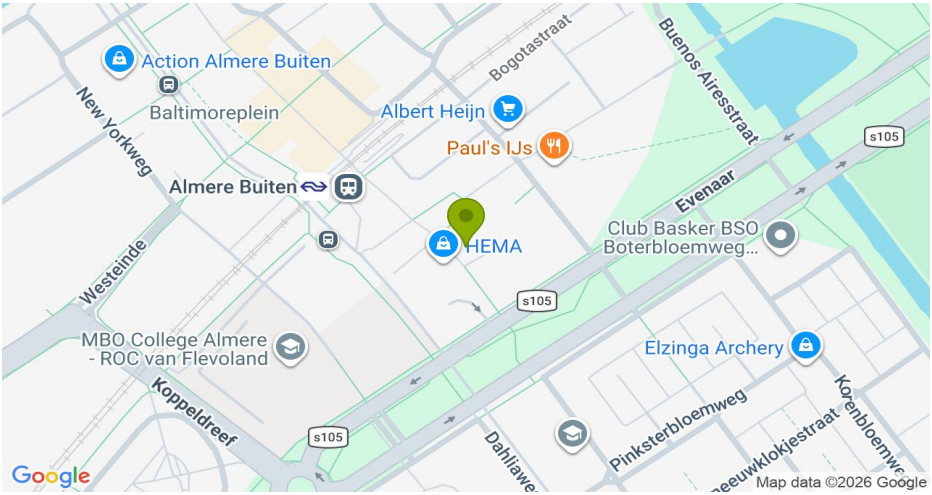


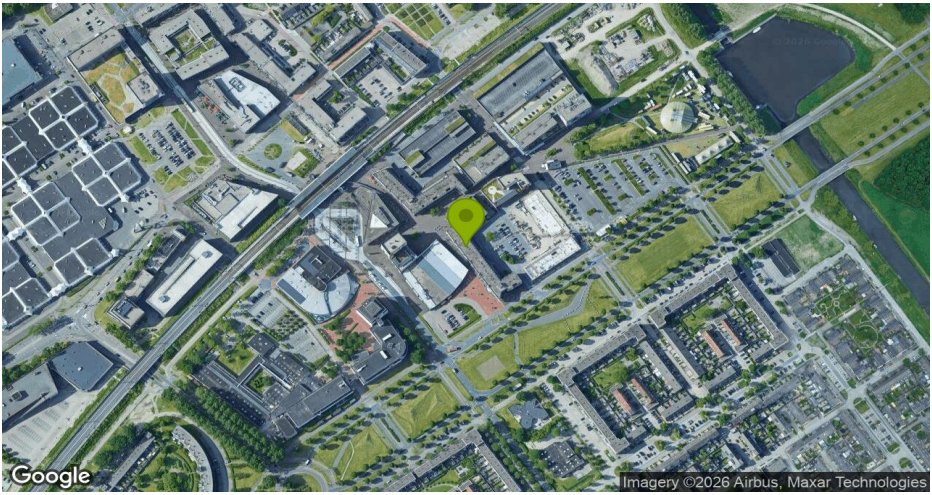









Action Almere Buiten
Baltimoreplein
Albert Heijn
Paul's IJs
Almere Buiten
HEMA
Club Basker BSO Boterbloemweg...
MBO College Almere - ROC van Flevoland
Elzinga Archery
Bogotastraat
Buenos Airesstraat
New Yorkweg
Evenaar
Westeinde
Koppeldreef
Pinksterbloemweg
s105
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

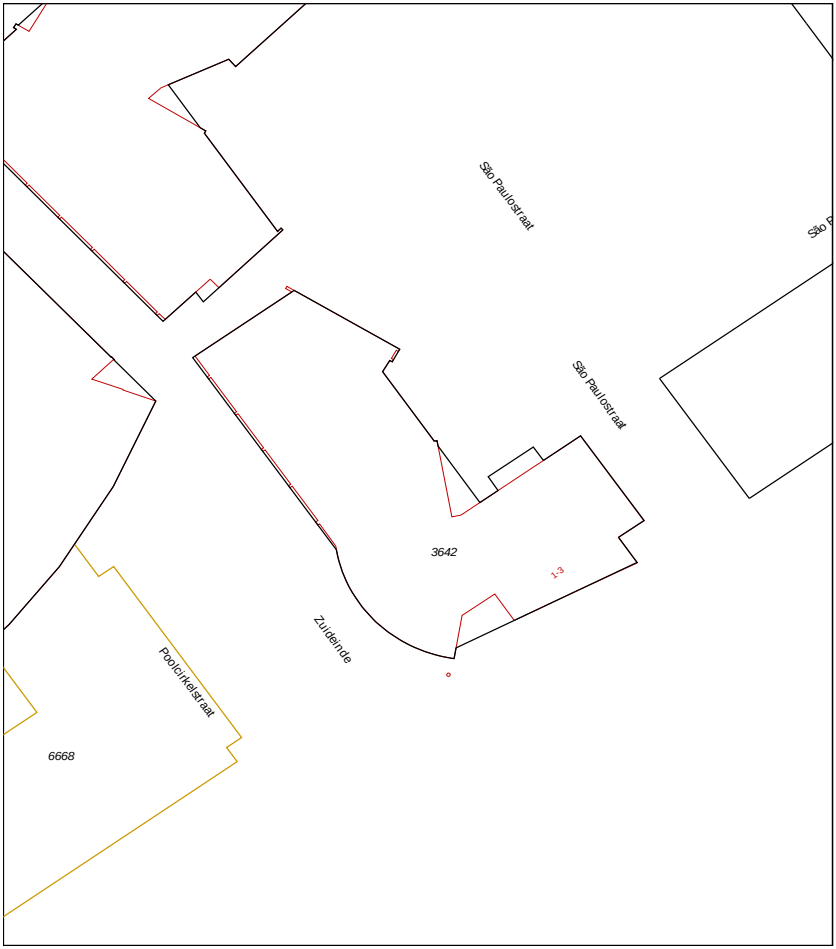
Kadastrale kaart

44299-kadastralekaart1334Globeplein.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2191171 254



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

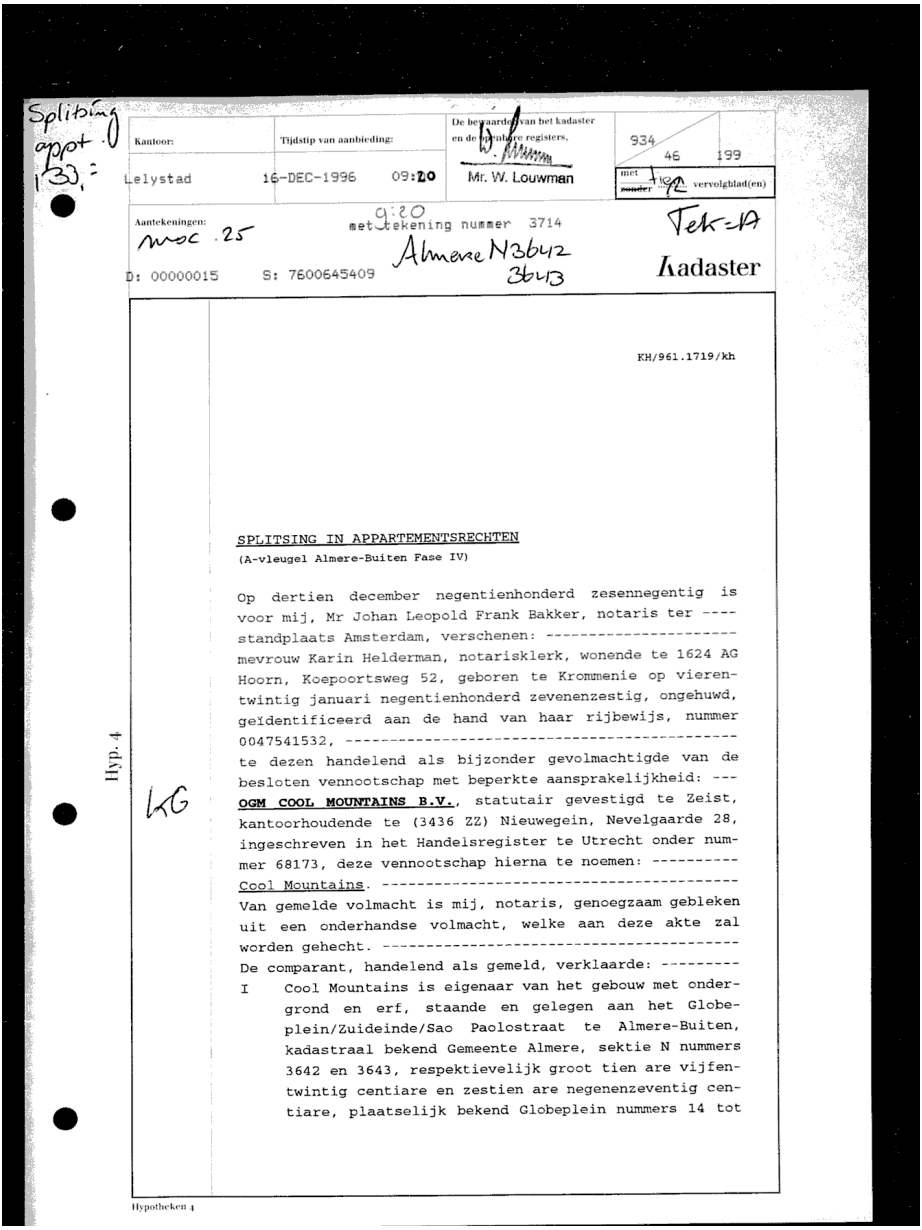
Kadastrale gemeente Almere
Sectie N
Perceel 3642

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bijlage

44299_splitsingsakte met tekening.pdf



Splitsing appt. 133,=

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	934 46 199
Lelystad	16-DEC-1996 09:20	Mr. W. Louwman	met ~~zonder~~ 192 vervolgblad(en)

Aantekeningen: moc .25 9:20 met tekening nummer 3714 Almere N 3642 3643 Tek=A

D: 00000015 S: 7600645409

Kadaster

KH/961.1719/kh

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(A-vleugel Almere-Buiten Fase IV)

Op dertien december negentienhonderd zesennegentig is voor mij, Mr Johan Leopold Frank Bakker, notaris ter ---- standplaats Amsterdam, verschenen: ---------- mevrouw Karin Helderman, notarisklerk, wonende te 1624 AG Hoorn, Koepoortsweg 52, geboren te Krommenie op vierentwintig januari negentienhonderd zevenenzestig, ongehuwd, geïdentificeerd aan de hand van haar rijbewijs, nummer 0047541532, ---------- te dezen handelend als bijzonder gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: --- **OGM COOL MOUNTAINS B.V.**, statutair gevestigd te Zeist, kantoorhoudende te (3436 ZZ) Nieuwegein, Nevelgaarde 28, ingeschreven in het Handelsregister te Utrecht onder nummer 68173, deze vennootschap hierna te noemen: ---------- Cool Mountains. ----------

Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht. ----------

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: ---------

I Cool Mountains is eigenaar van het gebouw met ondergrond en erf, staande en gelegen aan het Globeplein/Zuideinde/Sao Paolostraat te Almere-Buiten, kadastraal bekend Gemeente Almere, sektie N nummers 3642 en 3643, respektievelijk groot tien are vijfentwintig centiare en zestien are negenenzeventig centiare, plaatselijk bekend Globeplein nummers 14 tot

Hyp. 4

KG

Hypotheken 4

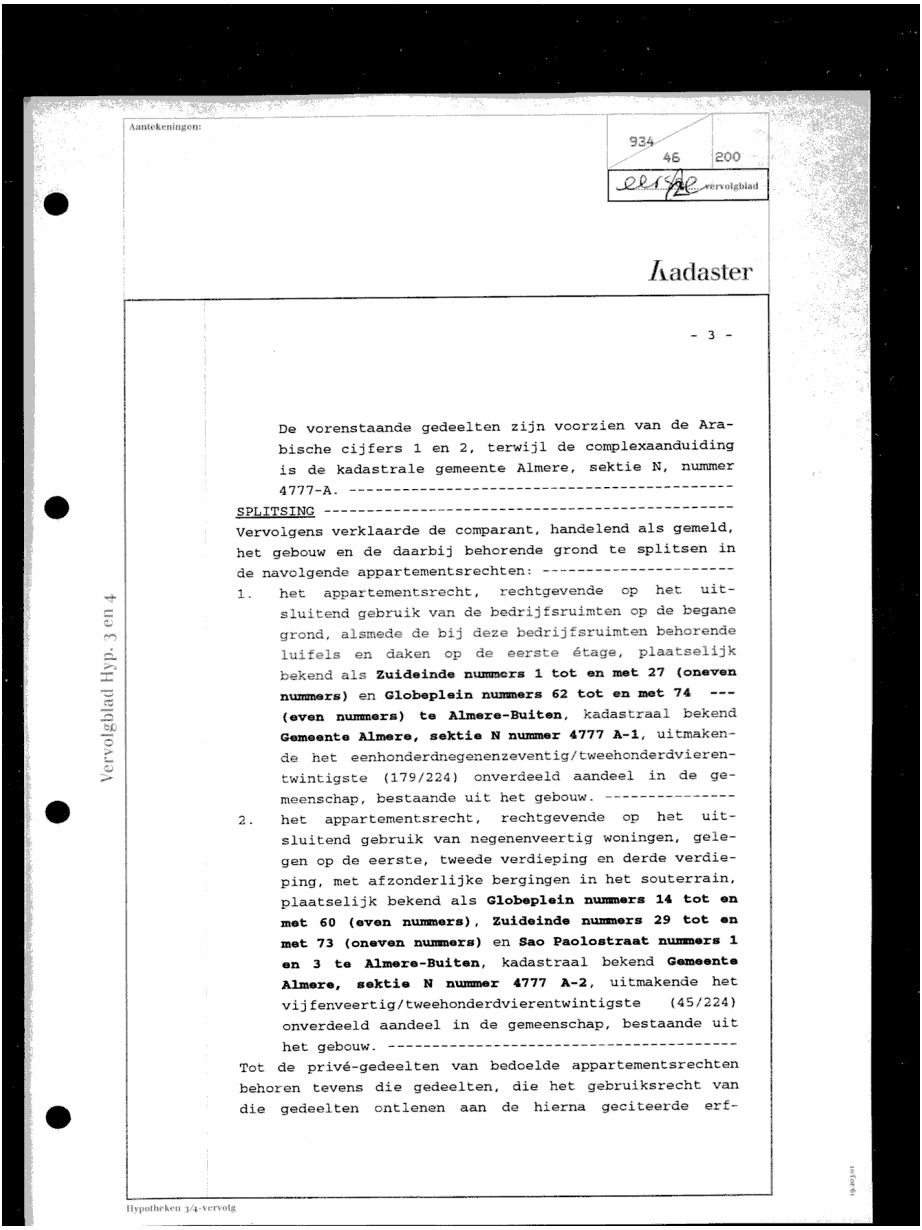
Aantekeningen:

en met 74 (even nummers), Zuideinde nummers 1 tot en met 73 (oneven nummers) en Sao Paolostraat nummers 1 en 3 te Almere-Buiten, hierna te noemen: ---------
het "gebouw". ----------

II Het gebouw is door Cool Mountains in eigendom verkregen: ----------
- voor wat betreft de grond, tezamen met meerdere registergoederen, krachtens akte van levering, op eenentwintig januari negentienhonderd vierennegentig verleden voor Mr V.M.J.Hak, notaris ter standplaats Lelystad, ingeschreven bij afschrift ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 411 nummer 23; ---
- voor wat betreft de opstallen door stichting voor eigen rekening. ----------

III Cool Mountains heeft besloten tot splitsing van het gebouw in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. --------

IV Het gebouw is ter uitvoering van het vorenstaande uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening bestaat uit één blad welke aan deze akte is gehecht. De tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad, zulks blijkens aantekening de dato acht november negentienhonderd zesennegentig.
Op de tekening is aangegeven de begrenzing voor de gedeelten van het gebouw, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan volgens deze akte van splitsing het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. --



Aantekeningen:

934 / 46 / 200

vervolgblad

Kadaster

- 3 -

De vorenstaande gedeelten zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 en 2, terwijl de complexaanduiding is de kadastrale gemeente Almere, sektie N, nummer 4777-A. ----------

SPLITSING ----------

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, het gebouw en de daarbij behorende grond te splitsen in de navolgende appartementsrechten: ----------

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, alsmede de bij deze bedrijfsruimten behorende luifels en daken op de eerste étage, plaatselijk bekend als **Zuideinde nummers 1 tot en met 27 (oneven nummers)** en **Globeplein nummers 62 tot en met 74 --- (even nummers) te Almere-Buiten**, kadastraal bekend **Gemeente Almere, sektie N nummer 4777 A-1**, uitmakende het eenhonderdnegenenzeventig/tweehonderdvierentwintigste (179/224) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw. ----------
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negenenveertig woningen, gelegen op de eerste, tweede verdieping en derde verdieping, met afzonderlijke bergingen in het souterrain, plaatselijk bekend als **Globeplein nummers 14 tot en met 60 (even nummers)**, **Zuideinde nummers 29 tot en met 73 (oneven nummers)** en **Sao Paolostraat nummers 1 en 3 te Almere-Buiten**, kadastraal bekend **Gemeente Almere, sektie N nummer 4777 A-2**, uitmakende het vijfenveertig/tweehonderdvierentwintigste (45/224) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw. ----------

Tot de privé-gedeelten van bedoelde appartementsrechten behoren tevens die gedeelten, die het gebruiksrecht van die gedeelten ontlenen aan de hierna geciteerde erf-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

dienstbaarheden tot het hebben, houden en onderhouden van luifels, overbouwingen en de voor de overbouwingen noodzakelijke aan te brengen steunpunten cum annexis, en worden bij deze - voor zover gelegen in het privé-gedeelte van dat appartementsrecht - exclusief toegekend aan dat appartementsrecht, zodat die gedeelten geacht worden van het privé-gedeelte van dat appartementsrecht deel uit te maken. ----------

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING ----------

De comparant verklaarde, dat voorzover hierna niet anders is bepaald, als het Reglement van Splitsing bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, zal gelden het Reglement van Splitsing zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap van Notarissen in Nederland, blijkens akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 166 nummer 8, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en wordende onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement nog het volgende bepaald: ----------

1. AANDELEN IN DE GEMEENSCHAP ----------

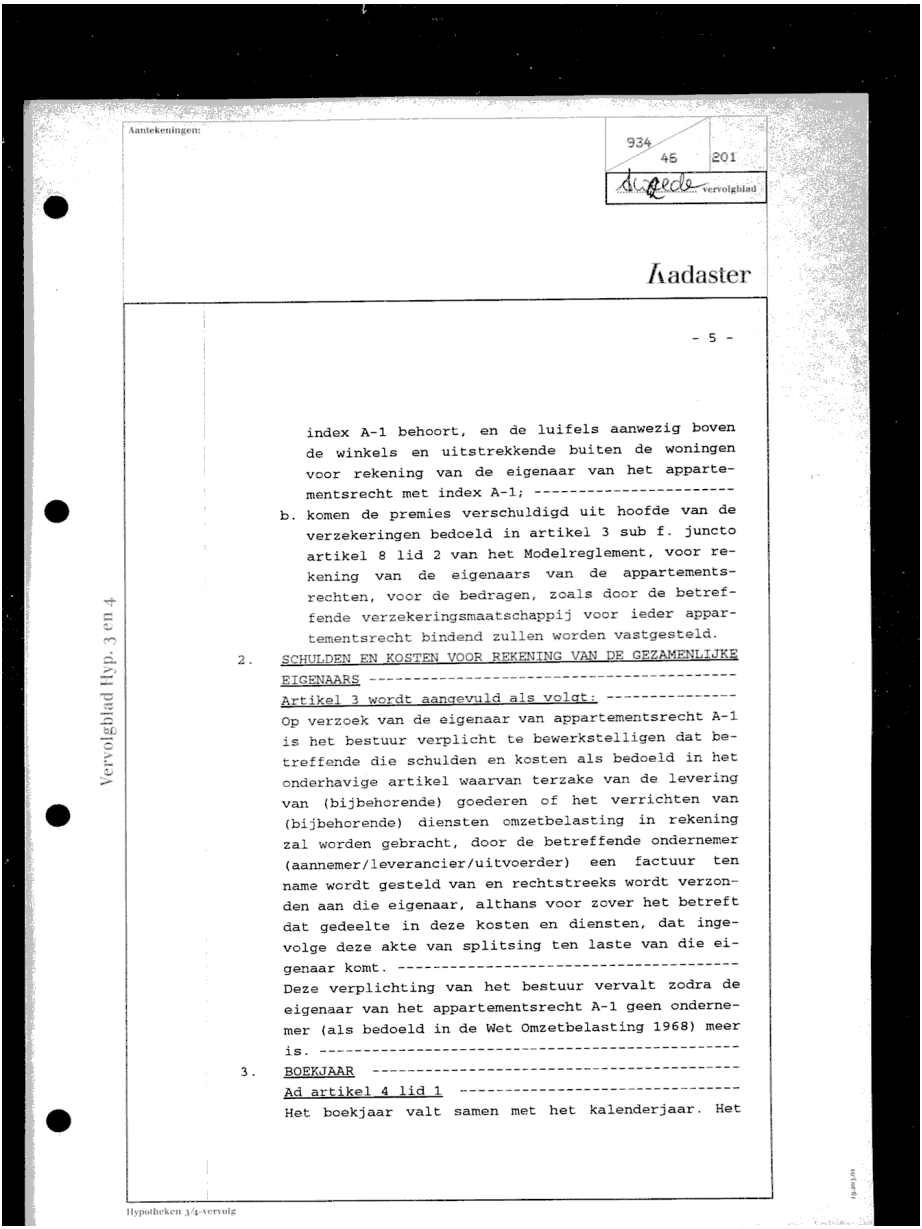
Ad artikel 2 lid 1 ----------

De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "splitsing" vermeld in de omschrijving appartementsrechten. ----

Ad artikel 2 lid 5 (toegevoegd) ----------

In afwijking van het bepaalde in lid 3: ----------

a. komen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak dat conform de tekening tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met



Aantekeningen:

934 46 201

tweede vervolgblad

Kadaster

- 5 -

index A-1 behoort, en de luifels aanwezig boven de winkels en uitstrekkende buiten de woningen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index A-1; ----------

b. komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 sub f. juncto artikel 8 lid 2 van het Modelreglement, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten, voor de bedragen, zoals door de betreffende verzekeringsmaatschappij voor ieder appartementsrecht bindend zullen worden vastgesteld.

2. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ----------

Artikel 3 wordt aangevuld als volgt: ----------

Op verzoek van de eigenaar van appartementsrecht A-1 is het bestuur verplicht te bewerkstelligen dat betreffende die schulden en kosten als bedoeld in het onderhavige artikel waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening zal worden gebracht, door de betreffende ondernemer (aannemer/leverancier/uitvoerder) een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt verzonden aan die eigenaar, althans voor zover het betreft dat gedeelte in deze kosten en diensten, dat ingevolge deze akte van splitsing ten laste van die eigenaar komt. ----------

Deze verplichting van het bestuur vervalt zodra de eigenaar van het appartementsrecht A-1 geen ondernemer (als bedoeld in de Wet Omzetbelasting 1968) meer is. ----------

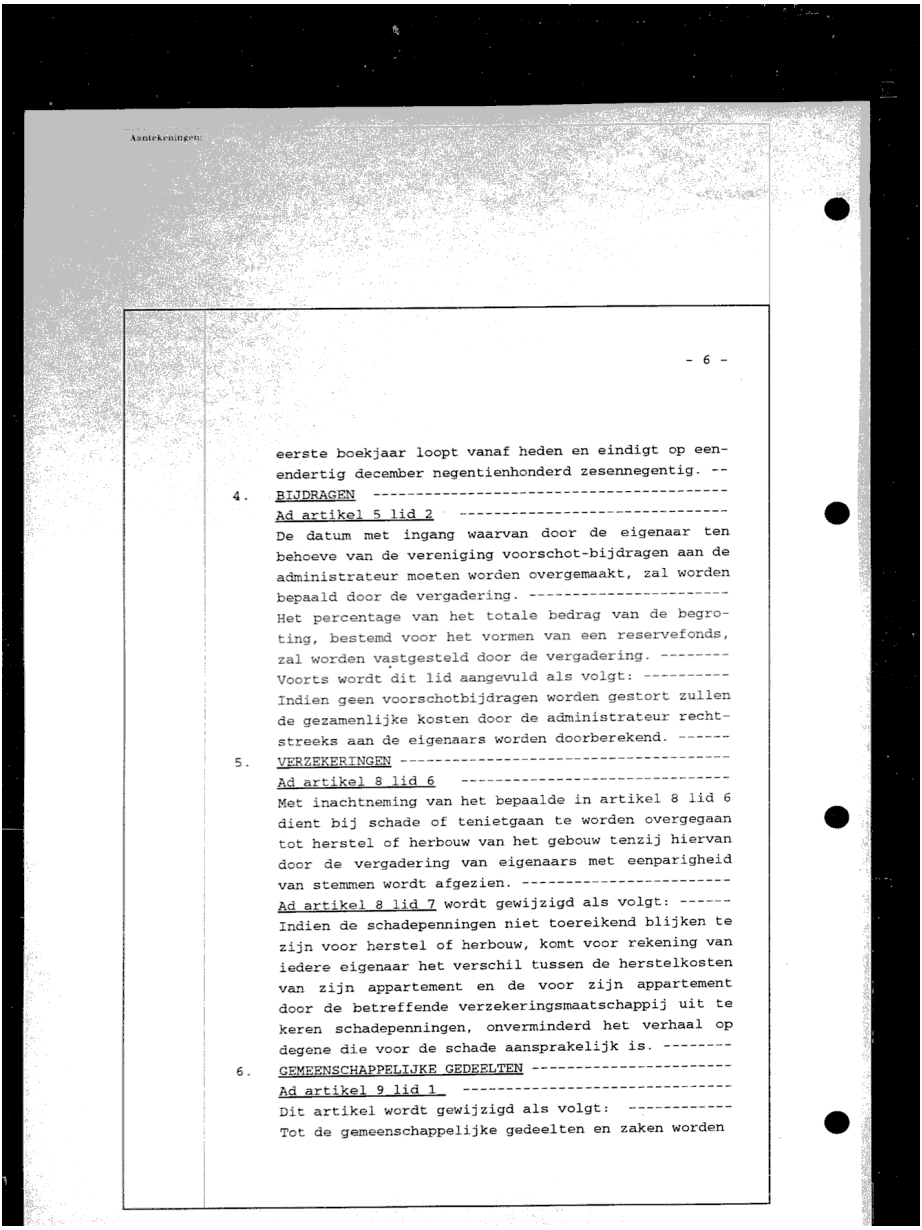
3. BOEKJAAR ----------

Ad artikel 4 lid 1 ----------

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Het

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg



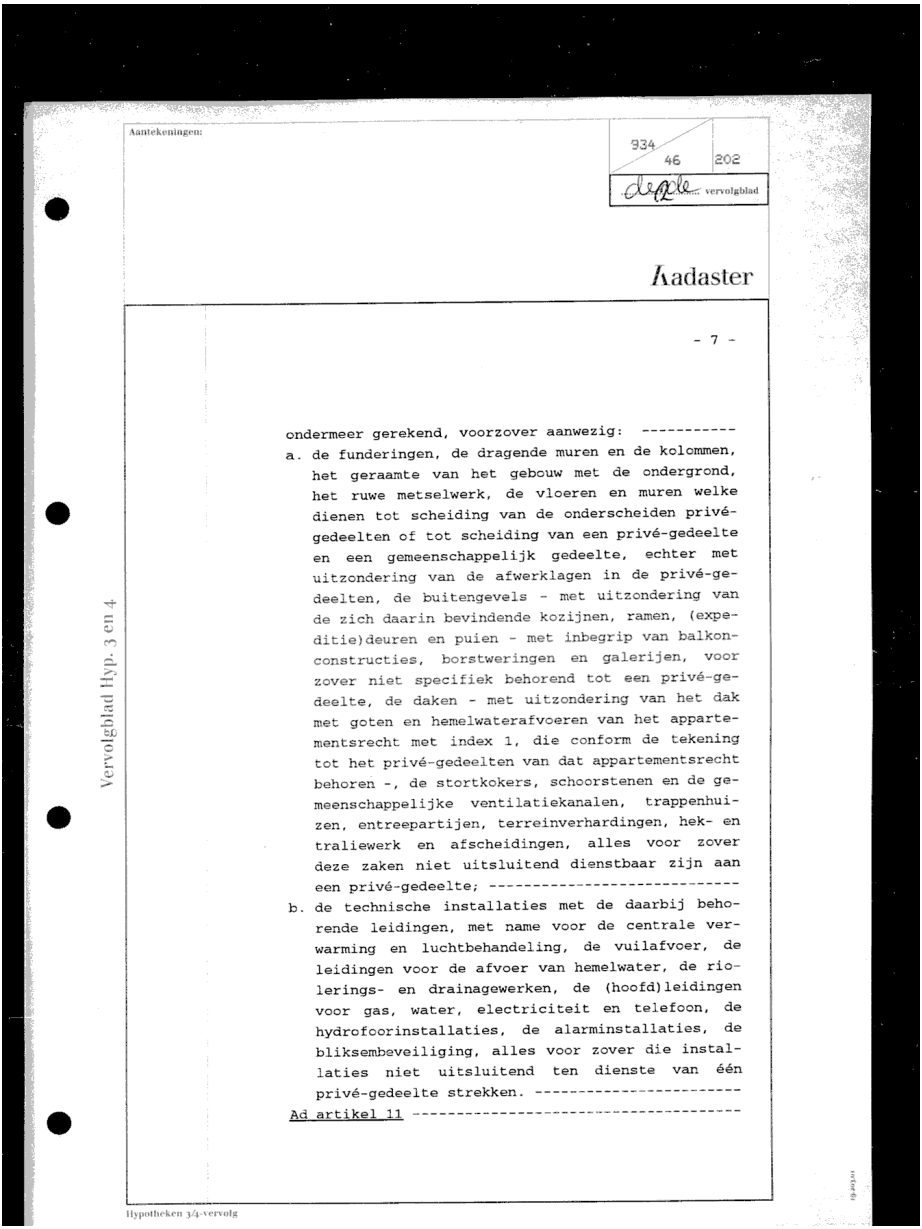
Aantekeningen:

eerste boekjaar loopt vanaf heden en eindigt op eenendertig december negentienhonderd zesennegentig. --

4. BIJDRAGEN ----------
Ad artikel 5 lid 2 ----------
De datum met ingang waarvan door de eigenaar ten behoeve van de vereniging voorschot-bijdragen aan de administrateur moeten worden overgemaakt, zal worden bepaald door de vergadering. ----------
Het percentage van het totale bedrag van de begroting, bestemd voor het vormen van een reservefonds, zal worden vastgesteld door de vergadering. --------
Voorts wordt dit lid aangevuld als volgt: ----------
Indien geen voorschotbijdragen worden gestort zullen de gezamenlijke kosten door de administrateur rechtstreeks aan de eigenaars worden doorberekend. ------

5. VERZEKERINGEN ----------
Ad artikel 8 lid 6 ----------
Met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 lid 6 dient bij schade of tenietgaan te worden overgegaan tot herstel of herbouw van het gebouw tenzij hiervan door de vergadering van eigenaars met eenparigheid van stemmen wordt afgezien. ----------
Ad artikel 8 lid 7 wordt gewijzigd als volgt: ------
Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, komt voor rekening van iedere eigenaar het verschil tussen de herstelkosten van zijn appartement en de voor zijn appartement door de betreffende verzekeringsmaatschappij uit te keren schadepenningen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. --------

6. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN ----------
Ad artikel 9 lid 1 ----------
Dit artikel wordt gewijzigd als volgt: ----------
Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden



Aantekeningen:

934 / 46 / 202

vervolgblad

Kadaster

- 7 -

ondermeer gerekend, voorzover aanwezig: ----------

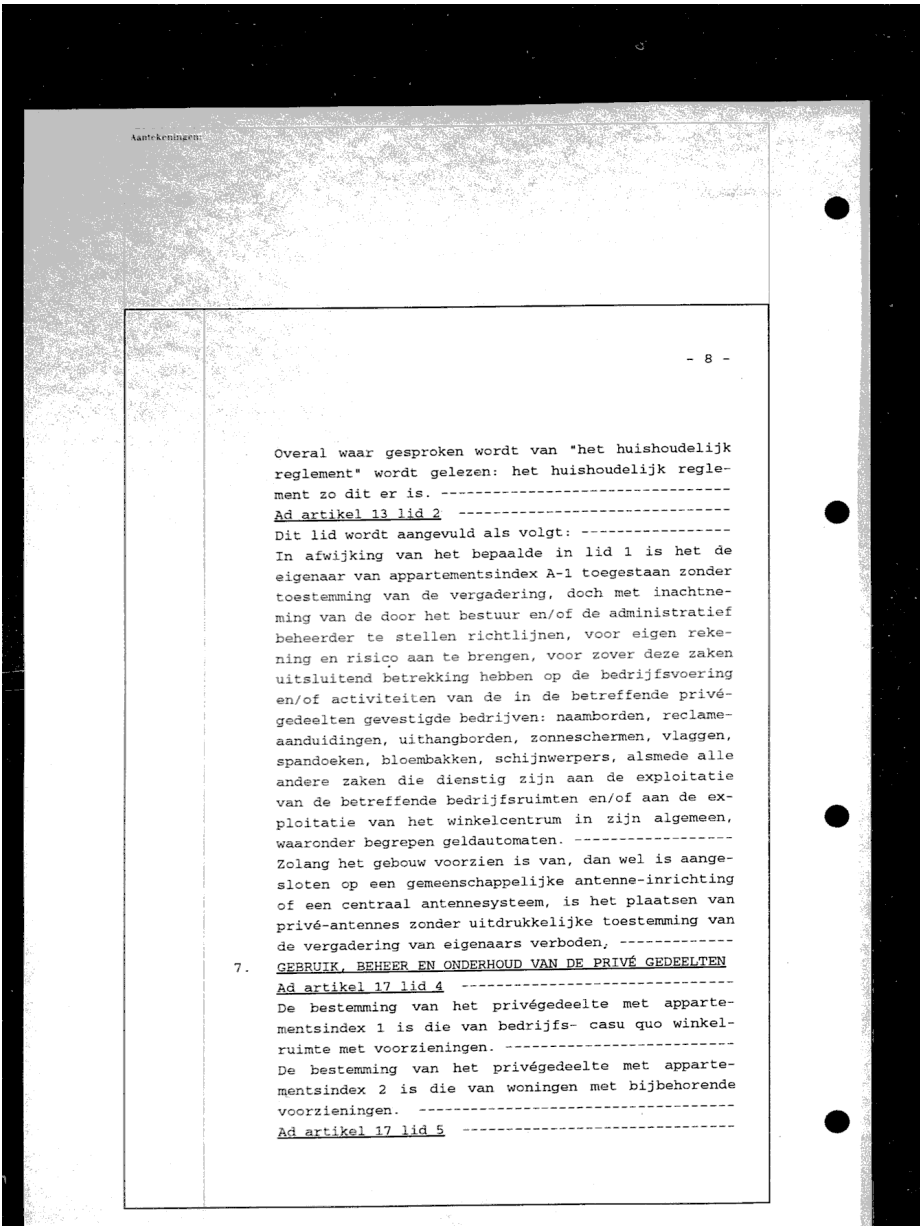
a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren en muren welke dienen tot scheiding van de onderscheiden privé-gedeelten of tot scheiding van een privé-gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte, echter met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels - met uitzondering van de zich daarin bevindende kozijnen, ramen, (expeditie)deuren en puien - met inbegrip van balkonconstructies, borstweringen en galerijen, voor zover niet specifiek behorend tot een privé-gedeelte, de daken - met uitzondering van het dak met goten en hemelwaterafvoeren van het appartementsrecht met index 1, die conform de tekening tot het privé-gedeelten van dat appartementsrecht behoren -, de stortkokers, schoorstenen en de gemeenschappelijke ventilatiekanalen, trappenhuizen, entreepartijen, terreinverhardingen, hek- en traliewerk en afscheidingen, alles voor zover deze zaken niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte; ----------

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming en luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater, de rioolerings- en drainagewerken, de (hoofd)leidingen voor gas, water, electriciteit en telefoon, de hydrofoorinstallaties, de alarminstallaties, de bliksembeveiliging, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken. ----------

Ad artikel 11 ----------

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg



Aantekeningen:

Overal waar gesproken wordt van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen: het huishoudelijk reglement zo dit er is. ----------

Ad artikel 13 lid 2 ----------

Dit lid wordt aangevuld als volgt: ----------

In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het de eigenaar van appartementsindex A-1 toegestaan zonder toestemming van de vergadering, doch met inachtneming van de door het bestuur en/of de administratief beheerder te stellen richtlijnen, voor eigen rekening en risico aan te brengen, voor zover deze zaken uitsluitend betrekking hebben op de bedrijfsvoering en/of activiteiten van de in de betreffende privégedeelten gevestigde bedrijven: naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alsmede alle andere zaken die dienstig zijn aan de exploitatie van de betreffende bedrijfsruimten en/of aan de exploitatie van het winkelcentrum in zijn algemeen, waaronder begrepen geldautomaten. ----------

Zolang het gebouw voorzien is van, dan wel is aangesloten op een gemeenschappelijke antenne-inrichting of een centraal antennesysteem, is het plaatsen van privé-antennes zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering van eigenaars verboden, ----------

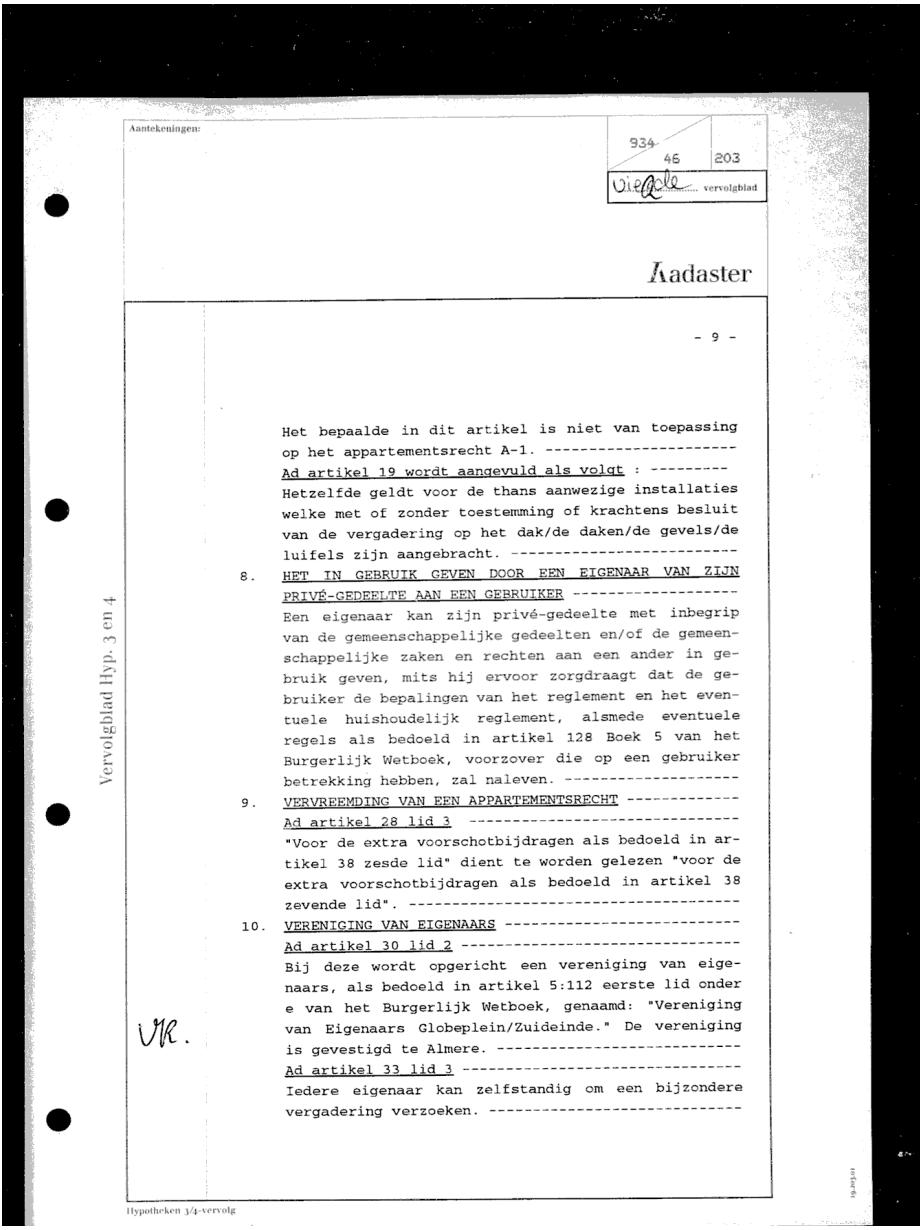
7. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Ad artikel 17 lid 4 ----------

De bestemming van het privégedeelte met appartementsindex 1 is die van bedrijfs- casu quo winkelruimte met voorzieningen. ----------

De bestemming van het privégedeelte met appartementsindex 2 is die van woningen met bijbehorende voorzieningen. ----------

Ad artikel 17 lid 5 ----------



Aantekeningen:

934 46 203

vervolgblad

Kadaster

- 9 -

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op het appartementsrecht A-1. ----------
Ad artikel 19 wordt aangevuld als volgt : ---------
Hetzelfde geldt voor de thans aanwezige installaties welke met of zonder toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak/de daken/de gevels/de luifels zijn aangebracht. ----------

8. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER ----------
Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat de gebruiker de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. ----------

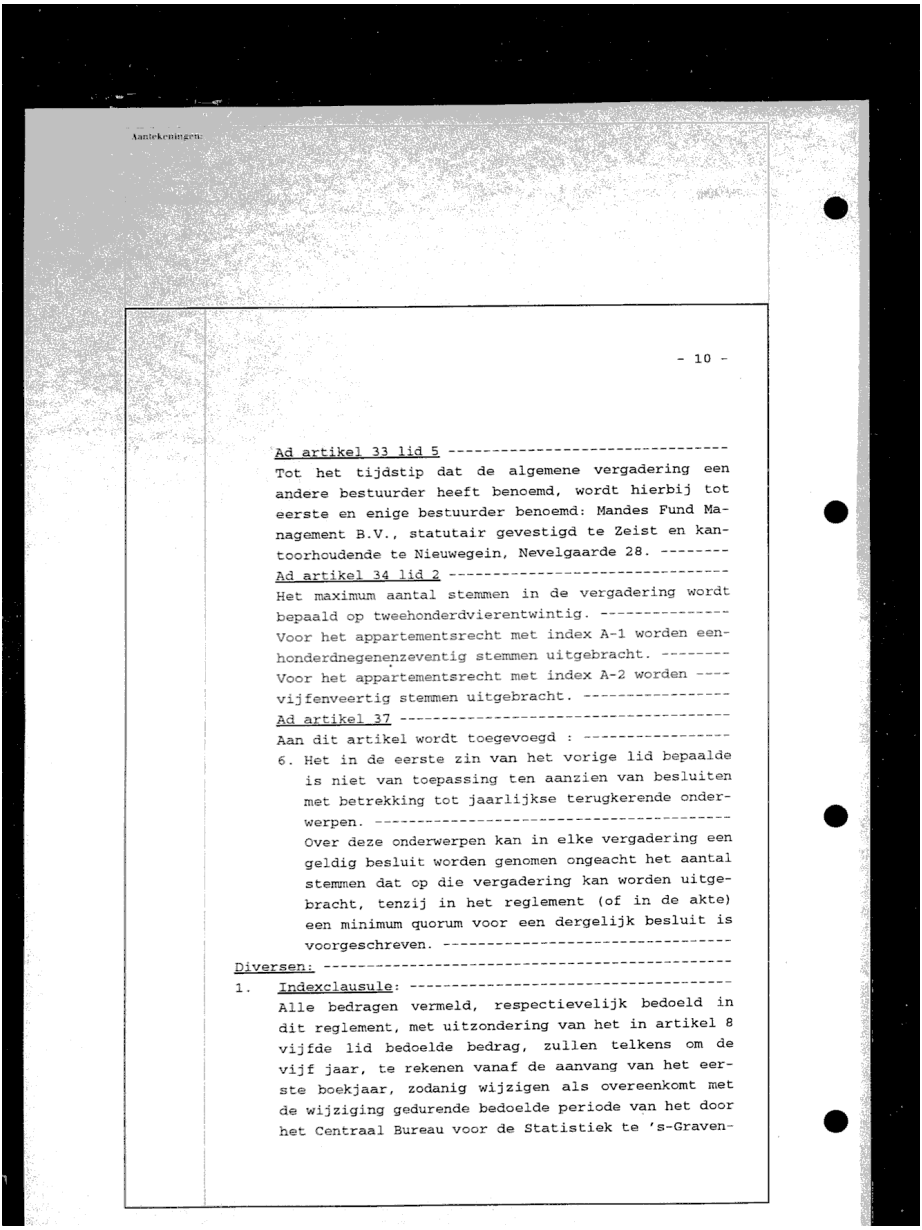
9. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT ----------
Ad artikel 28 lid 3 ----------
"Voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" dient te worden gelezen "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid". ----------

10. VERENIGING VAN EIGENAARS ----------
Ad artikel 30 lid 2 ----------
Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Globeplein/Zuideinde." De vereniging is gevestigd te Almere. ----------
Ad artikel 33 lid 3 ----------
Iedere eigenaar kan zelfstandig om een bijzondere vergadering verzoeken. ----------

VR.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

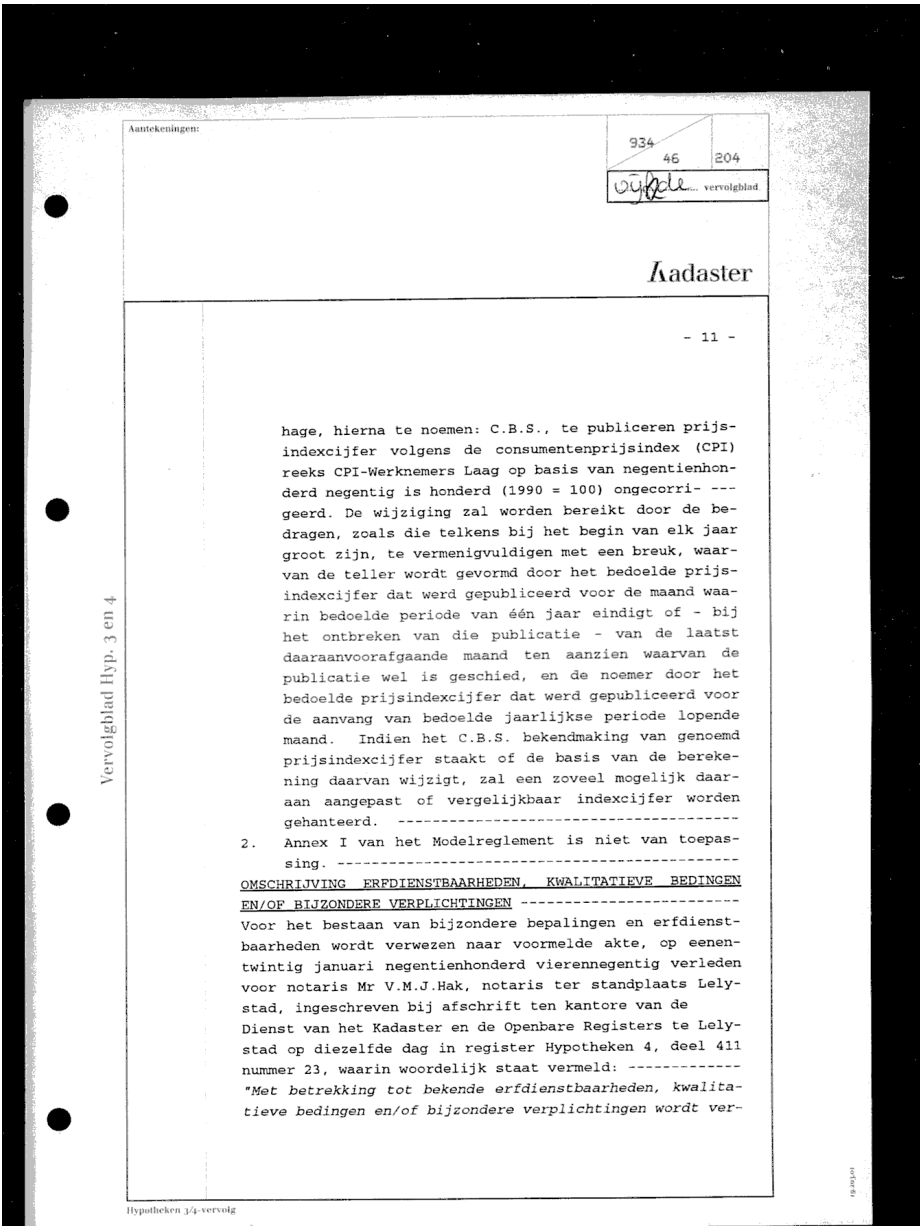
Hypotheken 3/4-vervolg



Aantekeningen:

Ad artikel 33 lid 5 ----------
Tot het tijdstip dat de algemene vergadering een andere bestuurder heeft benoemd, wordt hierbij tot eerste en enige bestuurder benoemd: Mandes Fund Management B.V., statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te Nieuwegein, Nevelgaarde 28. --------
Ad artikel 34 lid 2 ----------
Het maximum aantal stemmen in de vergadering wordt bepaald op tweehonderdvierentwintig. ----------
Voor het appartementsrecht met index A-1 worden eenhonderdnegenenzeventig stemmen uitgebracht. --------
Voor het appartementsrecht met index A-2 worden ----
vijfenveertig stemmen uitgebracht. ----------
Ad artikel 37 ----------
Aan dit artikel wordt toegevoegd : ----------
6. Het in de eerste zin van het vorige lid bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van besluiten met betrekking tot jaarlijkse terugkerende onderwerpen. ----------
Over deze onderwerpen kan in elke vergadering een geldig besluit worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat op die vergadering kan worden uitgebracht, tenzij in het reglement (of in de akte) een minimum quorum voor een dergelijk besluit is voorgeschreven. ----------

Diversen: ----------
1. Indexclausule: ----------
Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Graven-



Aantekeningen:

934 46 204

vervolgblad

Kadaster

- 11 -

hage, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Werknemers Laag op basis van negentienhonderd negentig is honderd (1990 = 100) ongecorri- --- geerd. De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - van de laatst daaraanvoorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Indien het C.B.S. bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. ----------

2. Annex I van het Modelreglement is niet van toepassing. ----------

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN ----------

Voor het bestaan van bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte, op eenentwintig januari negentienhonderd vierennegentig verleden voor notaris Mr V.M.J.Hak, notaris ter standplaats Lelystad, ingeschreven bij afschrift ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 411 nummer 23, waarin woordelijk staat vermeld: ----------

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ver-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

wezen naar: ----------
a. een akte van levering, op eenendertig augustus negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor genoemde notaris Mr V.M.J.Hak, ingeschreven ten kantore van bewaring der openbare registers te Lelystad op een september negentienhonderdtweeënnegentig in deel 234 nummer 11, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: ----------
"De verkoop en koop is geschied voor een koopsom van" enzovoorts "en voorts onder de bepalingen en bedingen welke zijn vervat in de hoofdstukken een tot en met drie alsmede de artikelen 5.2, 5.3, 5.5. en 5.6. van hoofdstuk vijf van de algemene Verkoopvoorwaarden Almere 1992 (AV1992), welke zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente Almere de dato dertig januari negentienhonderdtweeënnegentig nummer 9-3 en 9-4 waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht en welke bepalingen en bedingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte een geheel uit te maken en waarvan koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn" enzovoorts. ----------
BEBOUWING. ----------
Artikel 6. ----------
1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Binnen twee jaar na heden moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en wethouders worden verlengd. ----------
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de onroerende

Aantekeningen:

934 46 205

Utrecht vervolgblad

Kadaster

zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. ----------

3. Het is de koper toegestaan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk (door) te leveren aan een (of meerdere) belegger(s). Koper dient verkoper alsdan van een en ander in kennis te stellen. ---
4. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. ----------
5. De in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak, geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen. ----------
6. Het in dit artikel in lid 5 gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers. ----------

RECHT VAN TERUGKOOP. ----------

Artikel 7. ----------

1. Indien de wederpartij niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de wederpartij verplicht om de in eigendom verkregen onroerende zaak op

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

eerste vordering van Burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal (behoudens vrijstelling) door de verkoper een gedeelte, groot tien procent (10%), als vergoeding worden ingehouden en aan de verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de verkoper gevorderd kan worden. ----------

2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van koper. ----------

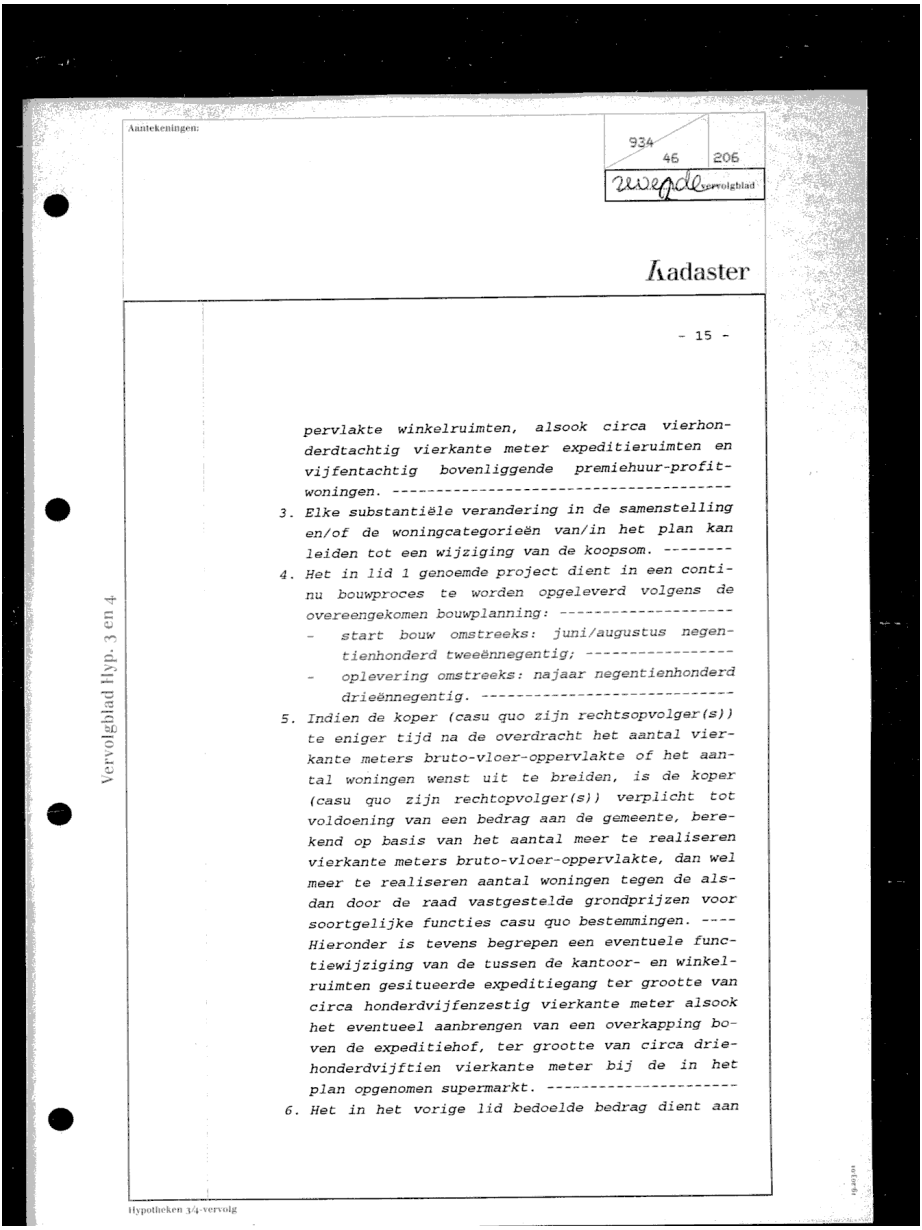
3. De koper is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden. ----------

GEBRUIK. ----------

Artikel 8. ----------

1. De onroerende zaak is bestemd voor de bouw van winkels, woningen en kantoren naar ontwerp van architektenbureau Ellerman, Lucas, Van Vught, werknummer 768, blad 1.5.001 en verder de dato achtentwintig februari negentienhonderdtweeënnegentig, conform bouwaanvrage de dato zeven oktober negentienhonderd eenennegentig nummer 91/007 AB. ----------

2. Op het verkochte zal maximaal worden gerealiseerd circa tweeduizend vierhonderd vierkante meter bruto-vloer-oppervlakte kantoren, circa zevenduizend achthonderd vierkante meter bruto-vloer-op-



Aantekeningen:

934 46 206

Vervolgblad

Kadaster

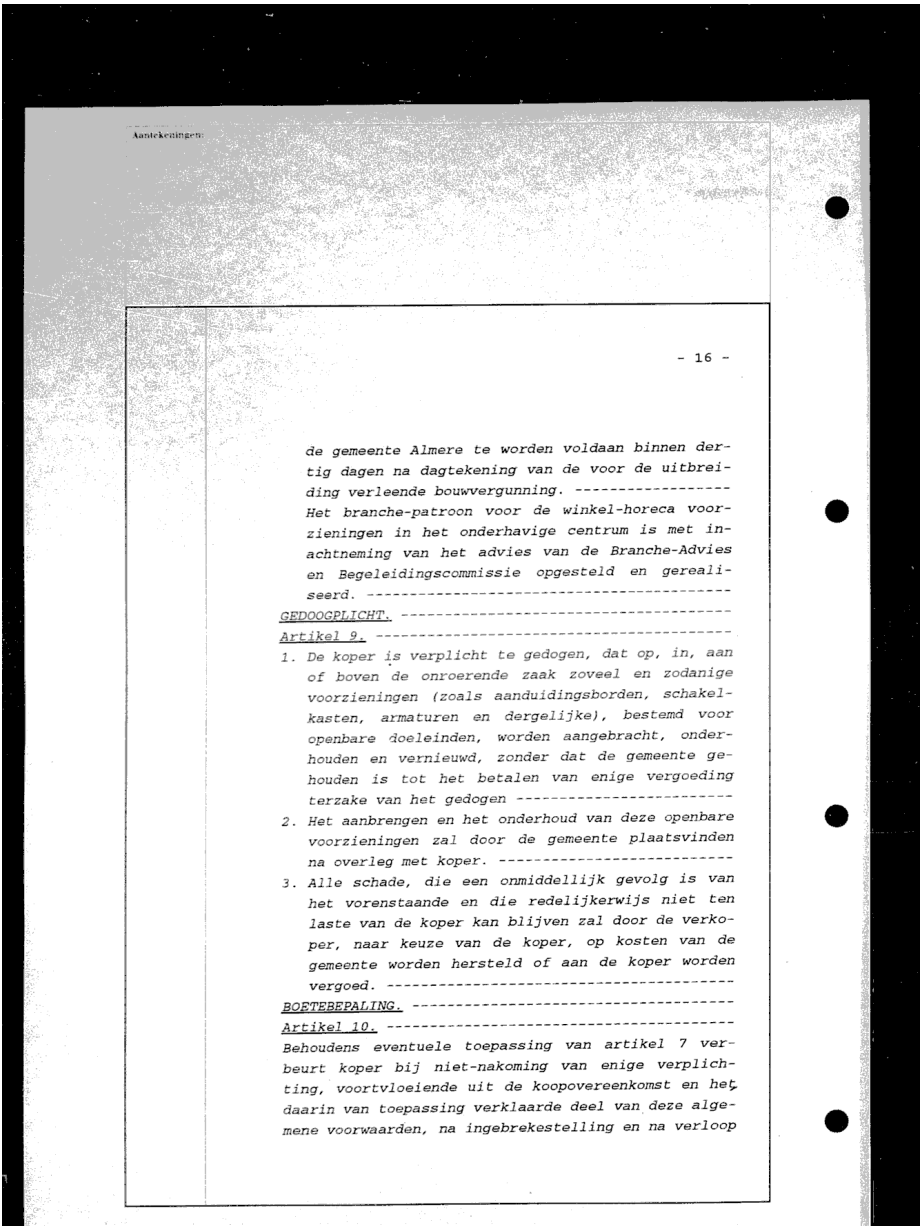
- 15 -

pervlakte winkelruimten, alsook circa vierhonderdtachtig vierkante meter expeditieruimten en vijfentachtig bovenliggende premiehuur-profitwoningen. ----------

3. Elke substantiële verandering in de samenstelling en/of de woningcategorieën van/in het plan kan leiden tot een wijziging van de koopsom. --------
4. Het in lid 1 genoemde project dient in een continu bouwproces te worden opgeleverd volgens de overeengekomen bouwplanning: ----------
   - start bouw omstreeks: juni/augustus negentienhonderd tweeënnegentig; ----------
   - oplevering omstreeks: najaar negentienhonderd drieënnegentig. ----------
5. Indien de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) te eniger tijd na de overdracht het aantal vierkante meters bruto-vloer-oppervlakte of het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (casu quo zijn rechtopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters bruto-vloer-oppervlakte, dan wel meer te realiseren aantal woningen tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies casu quo bestemmingen. ---- Hieronder is tevens begrepen een eventuele functiewijziging van de tussen de kantoor- en winkelruimten gesitueerde expeditiegang ter grootte van circa honderdvijfenzestig vierkante meter alsook het eventueel aanbrengen van een overkapping boven de expeditiehof, ter grootte van circa driehonderdvijftien vierkante meter bij de in het plan opgenomen supermarkt. ----------
6. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg



Aantekeningen:

de gemeente Almere te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning. ----------
Het branche-patroon voor de winkel-horeca voorzieningen in het onderhavige centrum is met inachtneming van het advies van de Branche-Advies en Begeleidingscommissie opgesteld en gerealiseerd. ----------

GEDOOGPLICHT. ----------
Artikel 9. ----------

1. De koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke), bestemd voor openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen ----------
2. Het aanbrengen en het onderhoud van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met 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 verkoper, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed. ----------

BOETEBEPALING. ----------
Artikel 10. ----------
Behoudens eventuele toepassing van artikel 7 verbeurt koper bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop

Aantekeningen:

934 46 207

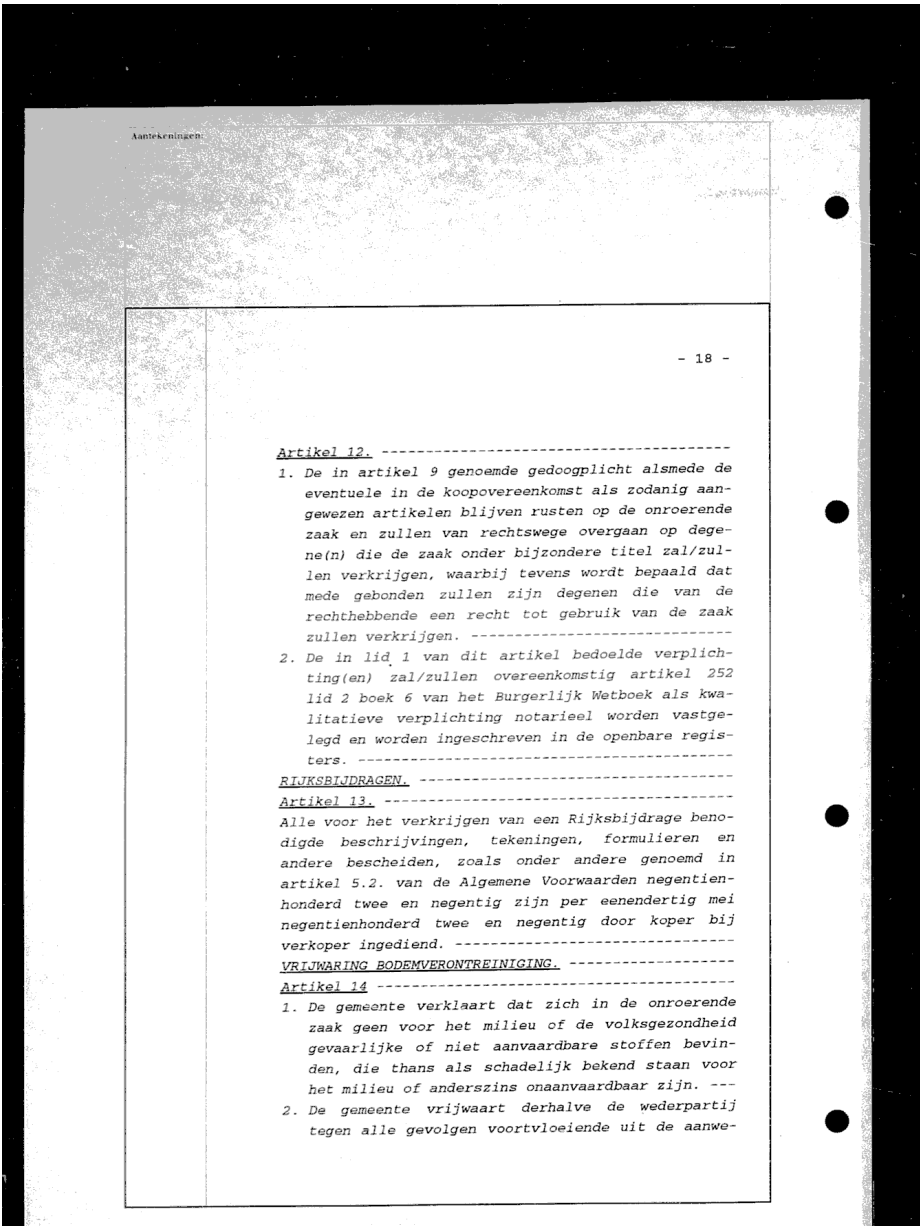
Vervolgblad

Kadaster

van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste eenmaal de koopsom. ----------
Daarnaast behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. ----------
KETTINGBEDING ----------
Artikel 11 ----------
1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Almere, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 6, 7, 10 en 11, zolang en voorzover deze artikelen van toepassing zijn en de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen in de notariële akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen. ----------
2. Op gelijke wijze als hierboven onder 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Almere tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers respectievelijk beperkt zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Almere het beding aan. ----------
KWALITATIEVE VERPLICHTING. ----------

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg



Aantekeningen:

Artikel 12. ----------

1. De in artikel 9 genoemde gedoogplicht alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. ----------
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. ----------

RIJKSBIJDRAGEN. ----------

Artikel 13. ----------

Alle voor het verkrijgen van een Rijksbijdrage benodigde beschrijvingen, tekeningen, formulieren en andere bescheiden, zoals onder andere genoemd in artikel 5.2. van de Algemene Voorwaarden negentienhonderd twee en negentig zijn per eenendertig mei negentienhonderd twee en negentig door koper bij verkoper ingediend. ----------

VRIJWARING BODEMVERONTREINIGING. ----------

Artikel 14 ----------

1. De gemeente verklaart dat zich in de onroerende zaak geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevinden, die thans als schadelijk bekend staan voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn. ---
2. De gemeente vrijwaart derhalve de wederpartij tegen alle gevolgen voortvloeiende uit de aanwe-

Aantekeningen:

934 46 208

negende vervolgblad

Kadaster

- 19 -

zigheid van dergelijke stoffen in de onroerende zaak, welke vrijwaring geldt tot het moment van ingebruikneming van de onroerende zaak. ---------

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch wortels van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking. ----------

ERFDIENSTBAARHEDEN. ----------

Artikel 15 ----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de verkoper en koper het navolgende zijn overeengekomen: ----------

bij deze worden gevestigd de erfdienstbaarheden tot het hebben, houden en onderhouden van luifels, overbouwingen en de voor de overbouwingen noodzakelijke aan te brengen steunpunten cum annexis een en ander zoals met schuine streeparcering, rechte streeparcering en ruitarcering is aangegeven op de situatietekening, welke aan deze akte is gehecht, zulks ten behoeve van de bij deze akte gekochte gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sektie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650 en ten laste van de aan de gemeente Almere in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650. ----------

Het onderhoud en herstel van de te bouwen luifels, overbouwingen en steunpunten is voor rekening van de koper en/of zijn rechtsopvolger(s). ----------

BIJDRAGE INFORMATIEPUNT. ----------

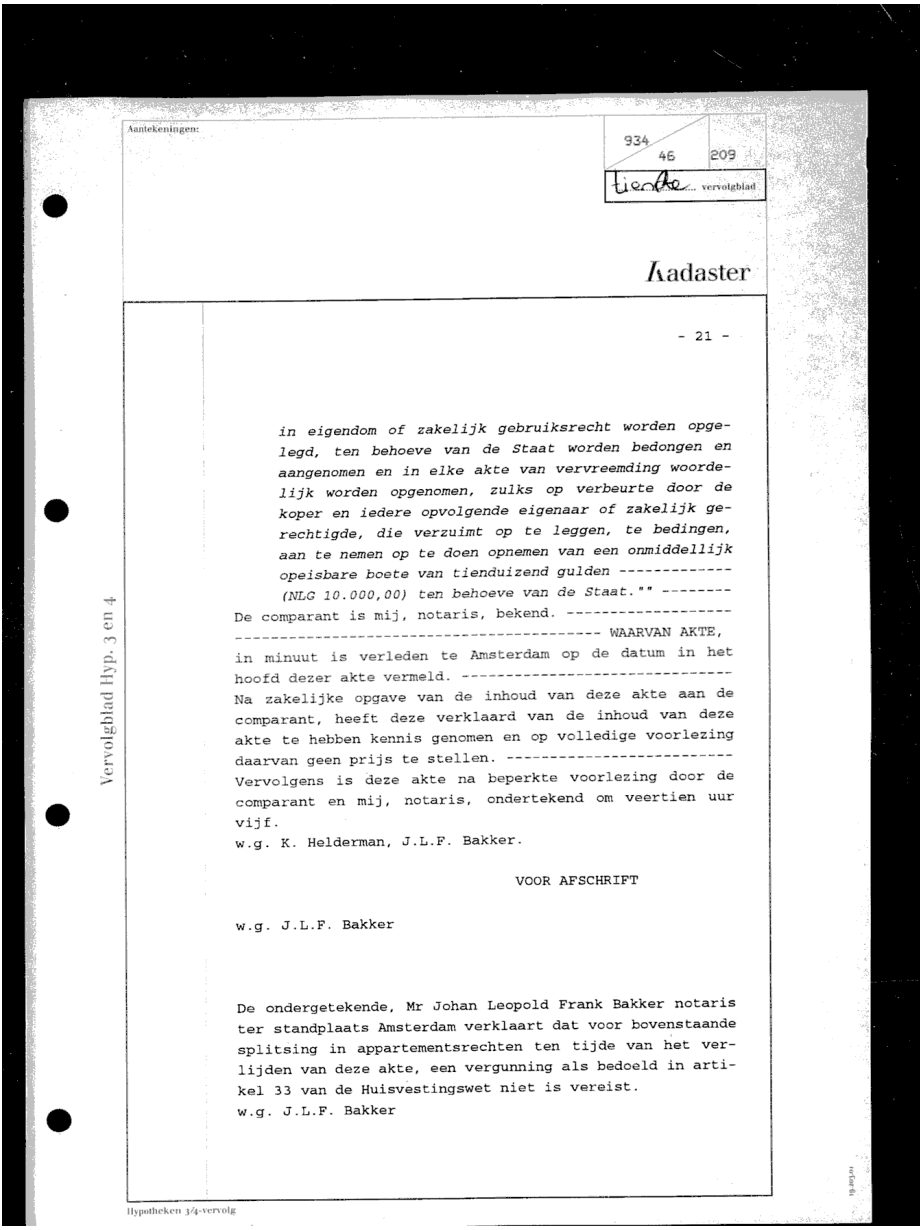
Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

Artikel 16. ----------
Koper is een bijdrage verschuldigd voor het exploiteren van een informatiepunt woningbouw. De bijdrage is vastgesteld op eenhonderdvijftig gulden ---------
(f. 150,--) per woning, zodat de totale bijdrage ---
twaalfduizend zevenhonderdvijftig gulden ----------
(f. 12.750,00) bedraagt. ----------
INGEBRUIKGEVING. ----------
Artikel 17. ----------
Door verkoper wordt aan koper de voor (doel)parkeren bestemde grond nabij de ingang van het kantoor, in gebruik gegeven als behorende tot de (verkochte) grond, tegen een eenmalige vergoeding ad achtduizend gulden (f. 8.000,--) te verhogen met de wettelijke omzetbelasting. ----------

b. naar een akte van levering op eenendertig augustus negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor Mr G.Terpstra, notaris ter standplaats Almere, waarvan een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Lelystad op een september negentienhonderdtweeennegentig in deel 234 nummer 10, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: ----------
Artikel 6. Markeringen. ----------
1. De koper is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen. ----------
2. Palen, stenen en andere merktekenen van het Rijk, staande op de verkochte grond, mogen niet worden verwijderd of beschadigd. ----------
Artikel 7. Kettingbeding. ----------
De bepalingen van artikel 6, alsmede van dit artikel moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiksrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijger(s)



Aantekeningen:

934 46 209

tiende vervolgblad

Kadaster

- 21 -

in eigendom of zakelijk gebruiksrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen op te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden ----------
(NLG 10.000,00) ten behoeve van de Staat."" --------
De comparant is mij, notaris, bekend. ----------
---------- WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijf.
w.g. K. Helderman, J.L.F. Bakker.

VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.L.F. Bakker

De ondergetekende, Mr Johan Leopold Frank Bakker notaris ter standplaats Amsterdam verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van deze akte, een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.
w.g. J.L.F. Bakker

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

Ondergetekende Mr Johan Leopold Frank Bakker, notaris ter standplaats Amsterdam verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

EINDE

DEEL

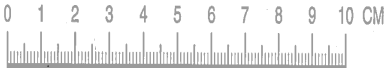
HYPOTHEKEN 4

FLEVOLAND

DEEL

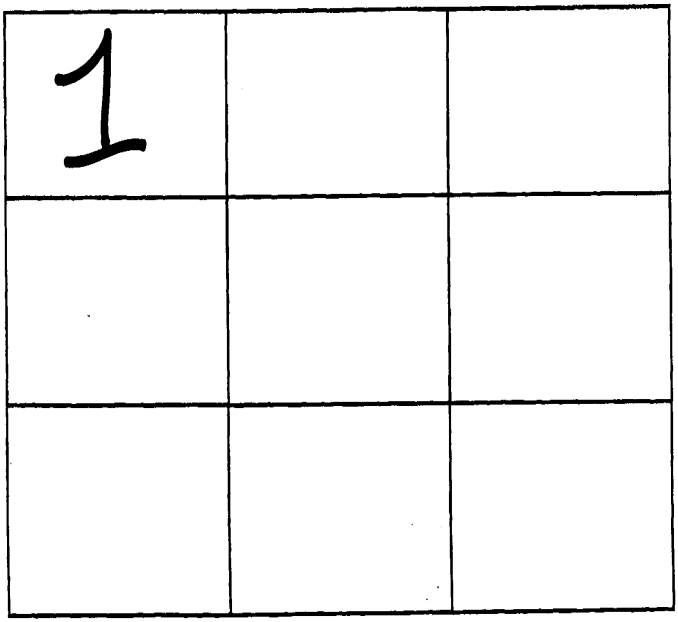
935

FILM NO. 157

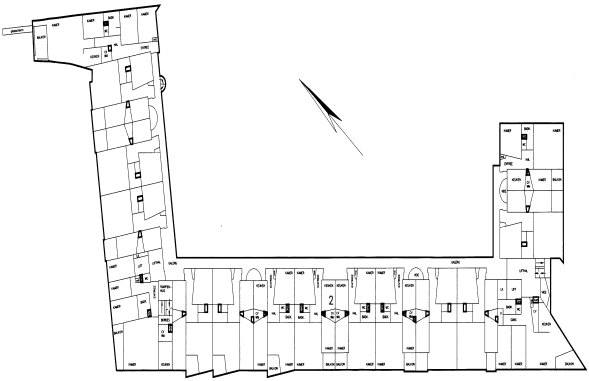


"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. 374



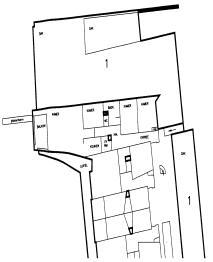
VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
VAN DE KADASTRALE PERCELEN
GEMEENTE ALMERE SECTIE N NRS. 3642,3643
DE NOTARIS, DD. 4 november 1996

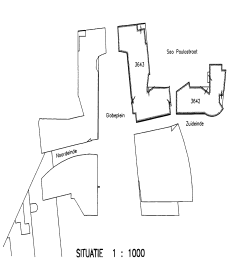


3e VERDIEPING 1 : 200



2e VERDIEPING 1 : 200



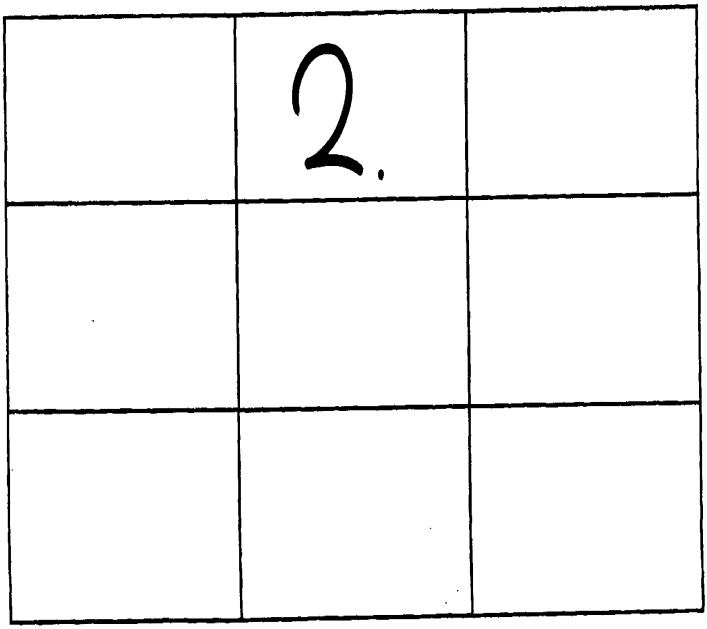


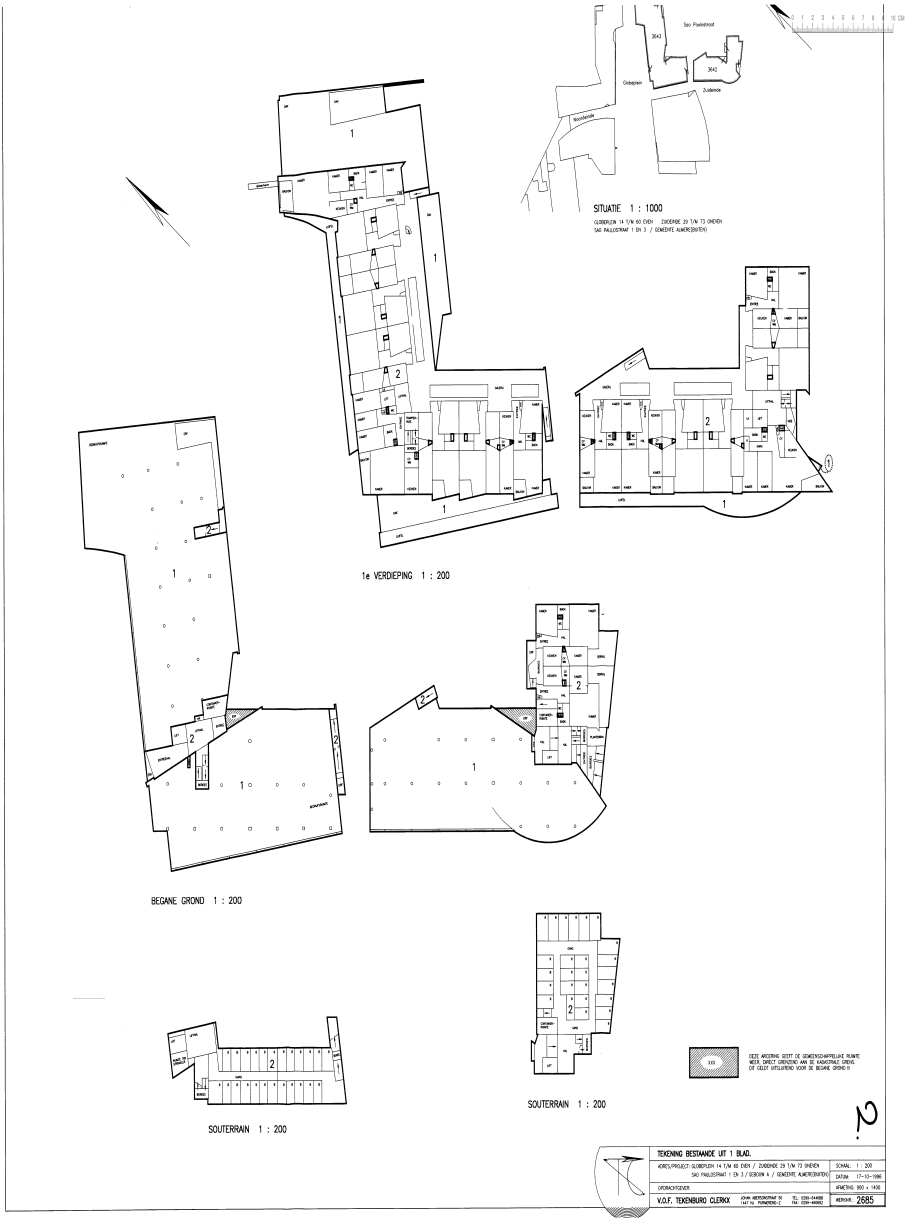
SITUATIE 1 : 1000

GLOBEPLEIN 14 T/M 60 EVEN ZUIDENDE 29 T/M 73 ONEVEN
SAO PAULOSTRAAT 1 EN 3 / GEMEENTE ALMERE(BUITEN)

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. 3114




SITUATIE 1 : 1000
1e VERDIEPING 1 : 200
BEGANE GROND 1 : 200
SOUTERRAIN 1 : 200
SOUTERRAIN 1 : 200
TEKENING BESTAANDE UIT 1 BLAD.
SCHAAL 1 : 200
DATUM 17-10-1996
V.O.F. TEKENBURO CLERCX
MERKNR. 2685

Bijlage

44299_splitsingsakte onder met tekening.pdf

Kantoor: Lelystad OZ4 2674/182

Tijdstip van aanbieding: 23-06-2004 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers: Klein mr. L.C. / db/lck/14712/1

met 11 vervolgblad(en)

Aantek *20040623000662*

11 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

ONDERSPLITSING GLOBEPLEIN */DB/LCK/14712/1
14 TOT EN MET 60, ZUIDEINDE 29 TOT EN MET 73 EN
SAO PAULOSTRAAT 1 EN 3 TE ALMERE

Heden éénentwintig juni ----------
tweeduizend vier, verscheen voor mij, ----------
mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam: ----------
mevrouw mr. Tanya Elvira Daisy Hicks, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd tweeënzeventig, ----------
handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AMVEST Woningen-M B.V.**, met zetel te Zeist, kantoor houdende De Entree 43, 1101 BH Amsterdam-Zuidoost (Postbus 12446, 1100 AK Amsterdam-Zuidoost), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33289672. ----------
Van voormelde volmacht blijkt uit aangehecht stuk. ----------
De verschenen persoon, handelend als gemeld, gaf te kennen dat voormelde vennootschap gerechtigd is tot:----------
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negenenveertig woningen, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, met afzonderlijke bergingen in het souterrain, plaatselijk bekend als Globeplein nummers 14 tot en met 60 (even nummers), Zuideinde nummers 29 tot en met 73 (oneven nummers) en Sao Paulostraat nummers 1 en 3 te Almere-Buiten, kadastraal bekend Gemeente Almere, sektie N nummer 4777 A-2, uitmakende het vijfenveertig/tweehonderd vierentwintigste (45/224) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met ondergrond en erf, staande en gelegen aan het Globeplein/Zuideinde/Sao Paulostraat te Almere-Buiten, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Almere,

Hypotheken 4

19-204

Aantekeningen:

sektie N nummers 3642 en 3643, respectievelijk groot tien are vijfentwintig centiare en zestien are negenenzeventig centiare, plaatselijk bekend Globeplein nummers 14 tot en met 74 (even nummers), Zuideinde nummers 1 tot en met 73 (oneven nummers) en Sao Paulostraat nummers 1 en 3 te Almere-Buiten. ------

Voormeld gebouw is gesplitst in twee appartementsrechten bij akte van splitsing op dertien december negentienhonderd zesennegentig voor notaris mr. J.L.F. Bakker te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op zestien december negentienhonderd zesennegentig in deel 934 nummer 46. ----------

Voormeld appartementsrecht A 2 is door de vennootschap (destijds nog genaamd Mandes Residential B.V.) verkregen door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig december negentienhonderd zesennegentig in deel 942 nummer 46 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op twintig december negentienhonderd zesennegentig voor notaris mr. A.J.A. van Orsouw te Utrecht verleden. ----------

Terzake van bijzondere bepalingen wordt verwezen naar het bepaalde in voormelde splitsingsakte:----------

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN----------

Voor het bestaan van bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte, op eenentwintig januari negentienhonderd vierennegentig verleden voor notaris Mr V.M.J.Hak, notaris ter standplaats Lelystad, ingeschreven bij afschrift ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 411 nummer 23, waarin woordelijk staat vermeld:----------

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: ----------

a. een akte van levering, op eenendertig augustus negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor genoemde notaris Mr V.M.J.Hak, ingeschreven ten

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kantoor van bewaring der openbare registers te Lelystad op een september negentienhonderdtweeënnegentig in deel 234 nummer 11, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: ----------

"De verkoop en koop is geschied voor een koopsom van " enzovoorts " en voorts onder de bepalingen en bedingen welke zijn vervat in de hoofdstukken een tot en met drie alsmede de artikelen 5.2, 5.3, 5.5. en 5.6. van hoofdstuk vijf van de algemene Verkoopvoorwaarden Almere 1992 (AV1992), welke zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente Almere de dato dertig januari negentienhonderdtweeënnegentig nummer 9-3 en 9-4 waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht en welke bepalingen en bedingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte een geheel uit te maken en waarvan koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn" enzovoorts. ----

BEBOUWING. ----------

Artikel 6. ----------

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Binnen twee jaar na heden moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en wethouders worden verlengd. ----------

2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. ----------

3. Het is de koper toegestaan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk (door) te leveren aan een (of meerdere) belegger(s). Koper dient verkoper alsdan van een en ander in kennis te stellen. ----------

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

4. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. ---------

5. De in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak, geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen. ----------

6. Het in dit artikel in lid 5 gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers. ----------

RECHT VAN TERUGKOOP. ----------

Artikel 7. ----------

1. Indien de wederpartij niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de wederpartij verplicht om de in eigendom verkregen onroerende zaak op eerste vordering van Burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal (behoudens vrijstelling) door de verkoper een gedeelte, groot tien procent (10%), als vergoeding worden ingehouden en aan de verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventuele verrichte werken generlei vergoeding van de verkoper gevorderd kan worden. ----------

2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van koper. ----------

3. De koper is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal

Aantekeningen:

2e vervolgblad C

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

geschieden. ----------

GEBRUIK. ----------

Artikel 8. ----------

1. De onroerende zaak is bestemd voor de bouw van winkels, woningen en kantoren naar ontwerp van architektenbureau Ellerman, Lucas, Van Vught, werknummer 768, blad 1.5.001 en verder de dato achtentwintig februari negentienhonderdtweeënnegentig, conform bouwaanvrage de dato zeven oktober negentienhonderd eenennegentig nummer 91/007 AB. ----------

2. Op het verkochte zal maximaal worden gerealiseerd circa tweeduizend vierhonderd vierkante meter bruto-vloer-oppervlakte kantoren, circa zevenduizend achthonderd vierkante meter bruto-vloer-oppervlakte winkelruimten, alsook circa vierhonderdtachtig vierkante meter expeditieruimten en vijfentachtig bovenliggende premiehuur-profit-woningen.

3. Elke substantiële verandering in de samenstelling en/of de woningcategorieën van/in het plan kan leiden tot een wijziging van de koopsom. ----------

4. Het in lid 1 genoemde project dient in een continu bouwproces te worden opgeleverd volgens de overeengekomen bouwplanning: ----------

- start bouw omstreeks: juni/augustus negentienhonderd tweeënnegentig; --

- oplevering omstreeks: najaar negentienhonderd drieënnegentig. ----------

5. Indien de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) te eniger tijd na de overdracht het aantal vierkante meters bruto-vloer-oppervlakte of het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (casu quo zijn rechtopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters bruto-vloer-oppervlakte, dan wel meer te realiseren aantal woningen tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies casu quo bestemmingen. Hieronder is tevens begrepen een eventuele functiewijziging van de tussen de kantoor- en winkelruimten gesitueerde expeditiegang ter grootte van circa

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

honderdvijfenzestig vierkante meter alsook het eventueel aanbrengen van een overkapping boven de expeditiehof, ter grootte van circa driehonderdvijftien vierkante meter bij de in het plan opgenomen supermarkt. ----------

6. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente Almere te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning. ----------

Het branche-patroon voor de winkel-horeca voorzieningen in het onderhavige centrum is met inachtneming van het advies van de Branche-Advies en Begeleidingscommissie opgesteld en gerealiseerd. ----------

GEDOOGPLICHT. ----------

Artikel 9. ----------

1. De koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke), bestemd voor openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen ----------

2. Het aanbrengen en het onderhoud van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met 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 verkoper, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed. ----------

BOETEBEPALING. ----------

Artikel 10. ----------

Behoudens eventuele toepassing van artikel 7 verbeurt koper bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste eenmaal de

Aantekeningen:

3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

koopsom. ----------

Daarnaast behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. ----------

KETTINGBEDING----------

Artikel 11----------

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Almere, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 6, 7, 10 en 11, zolang en voorzover deze artikelen van toepassing zijn en de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen in de notariële akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen. -------

2. Op gelijke wijze als hierboven onder 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Almere tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers respectievelijk beperkt zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Almere het beding aan.----------

KWALITATIEVE VERPLICHTING. ----------

Artikel 12. ----------

1. De in artikel 9 genoemde gedoogplicht alsmede de eventuele in de koop-overeenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene[n] die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. ----------

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. ----------

RIJKSBIJDRAGEN. ----------

Artikel 13. ----------

Alle voor het verkrijgen van een Rijksbijdrage benodigde beschrijvingen, tekeningen, formulieren en andere bescheiden, zoals onder andere genoemd in artikel 5.2. van de Algemene Voorwaarden negentienhonderd twee en negentig zijn per eenendertig mei negentienhonderd twee en negentig door koper bij verkoper ingediend. ----------

VRIJWARING BODEMVERONTREINIGING. ----------

Artikel 14----------

1. De gemeente verklaart dat zich in de onroerende zaak geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevinden, die thans als schadelijk bekend staan voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn. ----------

2. De gemeente vrijwaart derhalve de wederpartij tegen alle gevolgen voortvloeiende uit de aanwezigheid van dergelijke stoffen in de onroerende zaak, welke vrijwaring geldt tot het moment van ingebruikneming van de onroerende zaak. ----------

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch wortels van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.----------

ERFDIENSTBAARHEDEN.----------

Artikel 15----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de verkoper en koper

Aantekeningen:

4e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

het navolgende zijn overeengekomen: ----------
bij deze worden gevestigd de erfdienstbaarheden tot het hebben, houden en onderhouden van luifels, overbouwingen en de voor de overbouwingen noodzakelijke aan te brengen steunpunten cum annexis een en ander zoals met schuine streeparcering, rechte streeparcering en ruitarcering is aangegeven op de situatietekening, welke aan deze akte is gehecht, zulks ten behoeve van de bij deze akte gekochte gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sektie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650 en ten laste van de aan de gemeente Almere in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650. ----------
Het onderhoud en herstel van de te bouwen luifels, overbouwingen en steunpunten is voor rekening van de koper en/of zijn rechtsopvolger(s). ------
BIJDRAGE INFORMATIEPUNT. ----------
Artikel 16. ----------
Koper is een bijdrage verschuldigd voor het exploiteren van een informatiepunt woningbouw. De bijdrage is vastgesteld op eenhonderdvijftig gulden (f. 150,--) per woning, zodat de totale bijdrage twaalfduizend zevenhonderdvijftig gulden (f. 12.750,00) bedraagt. ----------
INGEBRUIKGEVING. ----------
Artikel 17. ----------
Door verkoper wordt aan koper de voor (doel)parkeren bestemde grond nabij de ingang van het kantoor, in gebruik gegeven als behorende tot de (verkochte) grond, tegen een eenmalige vergoeding ad achtduizend gulden (f. 8.000,--) te verhogen met de wettelijke omzetbelasting. ----------

b. naar een akte van levering op eenendertig augustus negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor Mr G.Terpstra, notaris ter standplaats Almere, waarvan een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Lelystad op een september negentienhonderdtweeennegentig in deel 234 nummer 10, waarin onder-

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

meer woordelijk staat vermeld:----------

Artikel 6. Markeringen. ----------

1. De koper is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen. ----------

2. Palen, stenen en andere merktekenen van het Rijk, staande op de verkochte grond, mogen niet worden verwijderd of beschadigd.----------

Artikel 7. Kettingbeding. ----------

De bepalingen van artikel 6, alsmede van dit artikel moeten bij elke vervreeming in eigendom of zakelijk gebruiksrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijger[s] in eigendom of zakelijk gebruiksrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen op te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (NLG 10.000,00) ten behoeve van de Staat."----------

ONDERSPLITSING ----------

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze over te gaan tot splitsing van voormeld appartementsrecht A-2. ----------

In verband daarmee verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld:

a. het gebouw is uitgelegd in een tekening bestaande uit één bladzijde, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato zeventien juni tweeduizend vier is verklaard dat de complexaanduiding is 4777 A gehandhaafd blijft; ----------

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

b. dat een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.----------

c. dat op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer;----------

d. dat er sprake is van negenennegentig nieuw te creëren appartementsrechten, te weten: ----------

1. twee appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond, plaatselijk bekend Sao Paulostraat 1 en 3 te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4777 A 3 (nummer 1) en A 4 (nummer 3);----------

2. vijftien appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Zuideinde (hierna ook te noemen Z) 29 tot en met 41 (oneven nummers) en Globeplein (hierna ook te noemen G) 14 tot en met 28 (even nummers) te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4777 A 5 (Z nummer 33), A 6 (Z nummer 31), A 7 (Z nummer 29), A 8 (Z nummer 35), A 9 (Z nummer 37), A 10 (Z nummer 39), A 11 (Z nummer 41), A 12 (G nummer 28), A 13 (G nummer 26), A 14 (G nummer 24), A 15 (G nummer 14), A 16 (G nummer 16), A 17 (G nummer 18), A 18 (G nummer 20) en A 19 (G nummer 22);----------

3. zestien appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Zuideinde 43 tot en met 57 (oneven nummers) en Globeplein 30 tot en met 44 (even nummers) te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere sectie N nummer 4777 A 20 (Z nummer 47), A 21 (Z nummer 45), A 22 (Z nummer 43), A 23 (Z nummer 49), A 24 (Z nummer 51), A 25 (Z nummer 53), A 26 (Z nummer 55), A 27 (Z nummer 57), A 28 (G nummer 44), A 29 (G nummer 42),

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

A 30 (G nummer 40), A 31 (G nummer 30), A 32 (G nummer 32), A 33 (G nummer 34), A 34 (G nummer 36) en A 35 (G nummer 38); ----------

4. zestien appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de derde verdieping, plaatselijk bekend Zuideinde 59 tot en met 73 (oneven nummers) en Globeplein 46 tot en met 60 (even nummers) te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere sectie N nummer 4777 A 36 (Z nummer 63), A 37 (Z nummer 61), A 38 (Z nummer 59), A 39 (Z nummer 65), A 40 (Z nummer 67), A 41 (Z nummer 69), A 42 (Z nummer 71), A 43 (Z nummer 73), A 44 (G nummer 60), A 45 (G nummer 58), A 46 (G nummer 56), A 47 (G nummer 46), A 48 (G nummer 48), A 49 (G nummer 50), A 50 (G nummer 52) en A 51 (G nummer 54); ----------
5. vijftig appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging in het souterrain, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Almere sectie N nummer 4777 A 52 tot en met A 101.---

Vervolgens verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld: ---------

a. de splitsing in negenennegentig appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, terwijl de juridische splitsing zal geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde; ----------
b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten

Aantekeningen:

6e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 166 nummer 8. ----------

De bepalingen van bedoeld modelreglement en het bijzonder reglement van de hoofdsplitsing worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. ----------

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. ----------

Alsnu verklaarde de verschenen persoon voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:----------

Artikel 1 luidt:----------

In het reglement wordt verstaan onder: ----------

a. "de akte": deze akte van splitsing; ----------

b. "de akte van hoofdsplitsing": de akte van splitsing waarbij het voormelde appartementsrecht met indexnummer 2 is ontstaan; ----------

c. "gebouw": het appartementsrecht dat in de splitsing is betrokken; ----------

d. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------

e. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------

f. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars te worden gebruikt, voor zover niet vallende onder e;----------

g. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;----------

h. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

i. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;----------

j. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, opgericht bij de akte van hoofdsplitsing en genaamd: "Vereniging van Eigenaars Globeplein/Zuideinde" gevestigd te Almere; ----------

k. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; ----------

l. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders. ----------

Artikel 2 lid 1 luidt:----------

De eigenaars zijn voor de navolgende breukdelen in de gemeenschap gerechtigd: ----------

a. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 52 tot en met 101: ieder voor één/achthonderd vijfendertigste (1/835ste) gedeelte;----

b. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 5, 6, 8 tot en met 14, 16, 17, 18, 20, 21, 23 tot en met 30, 32, 33, 34, 36, 37, 39 tot en met 46, 48, 49 en 50: ieder voor vijftien/achthonderd vijfendertigste (15/835ste) gedeelte;----------

c. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 3 en 4: ieder voor zestien/achthonderd vijfendertigste (16/835ste) gedeelte;---------

d. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 7, 22 en 38: ieder voor achttien/achthonderd vijfendertigste (18/835ste) gedeelte;----

e. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 15, 31 en 47: ieder voor éénentwintig/achthonderd vijfendertigste (21/835ste)

Aantekeningen:

7e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gedeelte; ----------

f. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 19, 35 en 51: ieder voor tweeëntwintig/achthonderd vijfendertigste (22/835ste) gedeelte.----------

Artikel 2 lid 3 luidt:----------

De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten welke voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat: ----------

a. de in artikel 3 sub a en b bedoelde schulden en kosten met betrekking tot de zich in de buitengevels welke de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 51 omsluiten bevindende raamkozijnen met glas en de deuren met het eventueel zich daarin bevindende glas en de kozijnen daarvan, de vloeren en muren welke dienen tot scheiding van de privé-gedeelten of tot scheiding van een privé-gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte en voor zover deze niet de scheiding vormen met het appartementsrecht met index 1 uit de hoofdsplitsing (met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten), de liftmachineruimten, de liftschachten en de liftinstallaties geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 51 en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die appartementsrechten in de gemeenschap; ----------

b. de in artikel 3 sub a en b bedoelde schulden en kosten met betrekking tot de bordessen, de plantenbak, de entree's, de (entree)hallen, de (lift)hallen, de (meter)kasten en de containerruimten op de begane grond, de centrale toegangsdeuren en de deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de galerijen met de vide's en de laagspanningskasten op de verdiepingen, de galerijhekken, de trappenhuizen met de bordessen, de (nood)trappen (met uitzondering van de trappen naar de souterrains), de balkonconstructies, de afwerklagen van de balkons voor zover deze een

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

waterkerende werking hebben en/of dienen ter bescherming van de bouwkundige constructie van het gebouw, de borstweringen van de balkons, de briefkasten, de bel-, huistelefoon- en deuropenerinstallaties alsmede de verlichtingsinstallaties van genoemde ruimten geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 51 en wel in verhouding tot de tellers van de breukdelen van die appartementsrechten in de gemeenschap;----------

c. de in artikel 3 sub a en b bedoelde schulden en kosten met betrekking tot de trap met het daaraan grenzende erf alsmede het bordes, toegang gevende tot de appartementsrechten met de indices 3 en 4 voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van die beide appartementsrechten; ----

d. de in artikel 3 sub a en b bedoelde schulden en kosten met betrekking tot de zich in de buitengevels welke de appartementsrechten met de indices 52 tot en met 77 respectievelijk 78 tot en met 101 omsluiten bevindende deuren en de kozijnen daarvan, de vloeren en muren welke dienen tot scheiding van de privé-gedeelten of tot scheiding van een privé-gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte (met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten), de trappen met de bordessen toegang gevend tot de souterrains alsmede de in de souterrains gelegen gangen en overige gemeenschappelijke ruimten met de toegangsdeuren daarvan en de verlichtingsinstallaties van genoemde ruimten voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van die appartementsrechten; ----------

e. de in artikel 3 sub c bedoelde schulden en kosten, uitsluitend voor zover deze betrekking hebben op de door de vereniging aan het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden verschuldigde vergoeding, voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 tot en met 101, te verdelen in verhouding tot de bedragen zoals deze per appartementsrecht door de vereniging met het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden zijn/worden overeengekomen; ----------

Aantekeningen:

8e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

f. de in artikel 3 sub i bedoelde schulden en kosten voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 51, met uitzondering van de schulden en kosten met betrekking tot het schoonhouden en de verlichting van de trappen met de bordessen toegang gevend tot de souterrains alsmede van de in de souterrains gelegen gangen en overige gemeenschappelijke ruimten welke voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 52 tot en met 101. ----------

Aan artikel 3 sub a, b en c wordt toegevoegd:----------
voor zover die niet vallen onder service als hierna sub i bedoeld.----------
Artikel 3 sub h wordt vervangen door: ----------
h. de schulden en kosten welke voor de eigenaars voortvloeien uit het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing; ----------
Artikel 3 sub i wordt vervangen door:----------
i. de kosten uit hoofde van de service (leveringen en diensten als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de Huurprijzenwet Woonruimte) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; ----
De eerste zin van artikel 4 lid 1 luidt: ----------
Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de vereniging in werking treedt tot en met de éénendertigste december daaropvolgende, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd: ----------
De exploitatierekening zal in ieder geval een afzonderlijk onderdeel inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub i. ----------
Aan artikel 4 lid 3 wordt toegevoegd: ----------
Overschotten op het in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdeel zullen, tenzij

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

de vergadering anders besluit, steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd.
Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd: ----------
De begroting zal in ieder geval een afzonderlijk onderdeel inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub i. ----------
Artikel 8 lid 1 eerste zin luidt:----------
Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, alles voor zover deze verzekeringen niet reeds door het bestuur van de hoofdvereniging zijn gesloten.----------
Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:----------
De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ad vijfduizend euro (€ 5.000,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. ----------
Artikel 9 lid 1 sub a luidt: ----------
a. de op de begane grond gelegen bordessen, de plantenbak, de entree's, de (entree)hallen, de (lift)hallen, de (meter)kasten, de containerruimten en de keermuur ter plaatse van de appartementsrechten met de indices 3 en 4, de op de verdiepingen gelegen (lift)hallen, de laagspanningskasten, de galerijen *met de vide's en de galerij*hekken, *de trappenhuizen met de bordessen*, de (nood)trappen, de centrale toegangsdeuren en de deuren welke de gemeenschappelijke ruimten met elkaar verbinden, de in de souterrains gelegen (lift)hallen, de containerruimte, de ruimte ten behoeve van de sprinkler, de gangen en de toegangsdeuren daarvan alsmede de trappen met de

Aantekeningen:

9e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bordessen toegang gevend tot de souterrains, de vloeren en muren van de appartementsrechten voor zover deze niet de scheiding vormen met het appartementsrecht met index 1 uit de hoofdsplitsing (met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten), de balkonconstructies, de afwerklagen van de balkons voor zover deze een waterkerende werking hebben en/of dienen ter bescherming van de bouwkundige constructie van het gebouw, de borstweringen van de balkons, de liftmachineruimten, de liftschachten, het hek en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft alsmede het (standaard)hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, alles voor zover behorende tot de privé-gedeelten van het in de akte van hoofdsplitsing gemelde appartementsrecht met index 2; ----------

Aan artikel 9 wordt toegevoegd lid 3 luidende:----------

3. De in het souterrain gelegen ruimte ten behoeve van een sprinkler is mede bestemd om te worden gebruikt door de gemeente Almere voor het daarin hebben van een watermeter en een afsluiter ten behoeve van een fontein._ -

In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:----------

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten)" ----

Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende: ----------

Overal waar in het reglement wordt gesproken van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is". ----------

Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd: ----------

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-(schotel)antennes. ----------

Aan artikel 14 wordt toegevoegd: ----------

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de servicekosten.----------

De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de ge-

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

meenschappelijke gedeelten en zaken. ----------
Artikel 17 lid 4 luidt: ----------
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. ----------
De bestemming van de privé-gedeelten is ten aanzien van: ----------
a. elk van de appartementsrechten met de indices 3 en 4: woning met terras en tuin;----------
b. elk van de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 51: woning met balkon;----------
c. elk van de appartementsrechten met de indices 52 tot en met 101: berging ten dienste van de tot woning bestemde appartementsrechten, met dien verstande dat daarin geen brandgevaarlijke en/of explosieve (vloei)stoffen mogen worden opgeslagen. ----------
De privé-gedeelten bestemd tot berging mogen voorts slechts worden gebruikt in combinatie met en door de eigenaar casu quo de gebruiker van een tot het gebouw behorend tot woning bestemd privé-gedeelte. ----------
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering.----------
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. ----------
Aan artikel 17 wordt toegevoegd lid 8 luidende: ----------
8. Een bij een tot woning bestemd privé-gedeelte behorend terras/balkon zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt; hierop zal nimmer een belasting aan planten(bakken) en/of zaken mogen worden geplaatst of aangebracht welke het draagvermogen van de balkons overtreft.----------
Evenmin zullen daarop beplantingen mogen worden aangebracht waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat deze na volgroeiing alsnog het draagvermogen overtreffen of dat deze dusdanig uitgroeien dat de lichtinval

Aantekeningen:

10e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is. ----------
Schaden of vervolgschaden aan de afwerklagen van een terras/balkon en schaden of vervolgschaden aan een belendend privé-gedeelte of aan andere bouwdelen welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een gebruiker van een terras/balkon, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waartoe het terras/balkon behoort. ----------
Artikel 18 lid 1 luidt: ----------
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. ----------
Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van de vloeren, de afwerklagen van de terrassen/balkons, ook ingeval die afwerklagen een waterkerende werking hebben en/of dienen ter bescherming van de bouwkundige constructie van het gebouw, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b en het schilderwerk van de radiatoren. ----------
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft. ----------
Aan artikel 18 lid 2 wordt toegevoegd: ----------
Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging. ----------
Artikel 18 lid 6 luidt: ----------
Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrok-

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

ken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt.-------
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.----------
Artikel 19 wordt aangevuld met: ----------
Hetzelfde geldt voor reclame-installaties, antenne-installaties en andere installaties. ----------
Installaties welke thans op grond van een toestemming van degene die voordien eigenaar van het gebouw was, aanwezig zijn kunnen niet op grond van een besluit van de vergadering worden verwijderd, tenzij die toestemming de mogelijkheid van beëindiging inhoudt. ----------
Aan artikel 20 wordt toegevoegd: ----------
Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en 's morgens acht uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé-gedeelte hoorbaar is.----------
Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd: ----------
De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst. ----------
De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huurovereenkomst ter inzage te verstrekken. ----------
Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd: ----------
De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartements-recht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging. ----------
Artikel 28 lid 3:----------
Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid". ----
Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd: ----------

Aantekeningen:

11e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken. ----------

Artikel 30 lid 2 luidt: ----------

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Woningen Globeplein 14 tot en met 60 (even nummers), Zuideinde 29 tot en met 73 (oneven nummers) en Sao Paulostraat 1 en 3 te Almere" en is gevestigd te Almere.-----

Artikel 33 lid 3 luidt: ----------

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste vijfentwintig (25%) procent van het totale aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.----------

Artikel 34 lid 2 luidt: ----------

Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt achthonderd vijfendertig (835). Voor elk appartementsrecht worden zoveel stemmen uitgebracht als de teller van het breukdeel van het appartementsrecht in de gemeenschap aangeeft.----------

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 34 lid 3 wordt bepaald: ----------

Stemgerechtigd in de vergadering van eigenaars van de hoofdvereniging is de voorzitter van de vereniging of een andere persoon, die door het bestuur van de vereniging daartoe is aangewezen. ----------

Artikel 37 lid 1 wordt aangevuld met een nieuwe zin luidende als volgt: ---------

Besluiten tot het doen van uitgaven welke slechts voor rekening komen van een bepaalde eigenaar of een groep van eigenaars zullen echter alleen kunnen worden genomen door laatstbedoelde eigenaar(s).----------

Artikel 39 lid 2 luidt: ----------

De vergadering heeft de mogelijkheid tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.----------

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. ----------

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.----------

Hypotheken 3/4 vervolg

Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

Aantekeningen:

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht. ----------
De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. --
Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om twaalf uur en vijf minuten. ----------

(Volgt ondertekening)
Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(Getekend): L.C. Klein, not.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): L.C. Klein, not.

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

nel

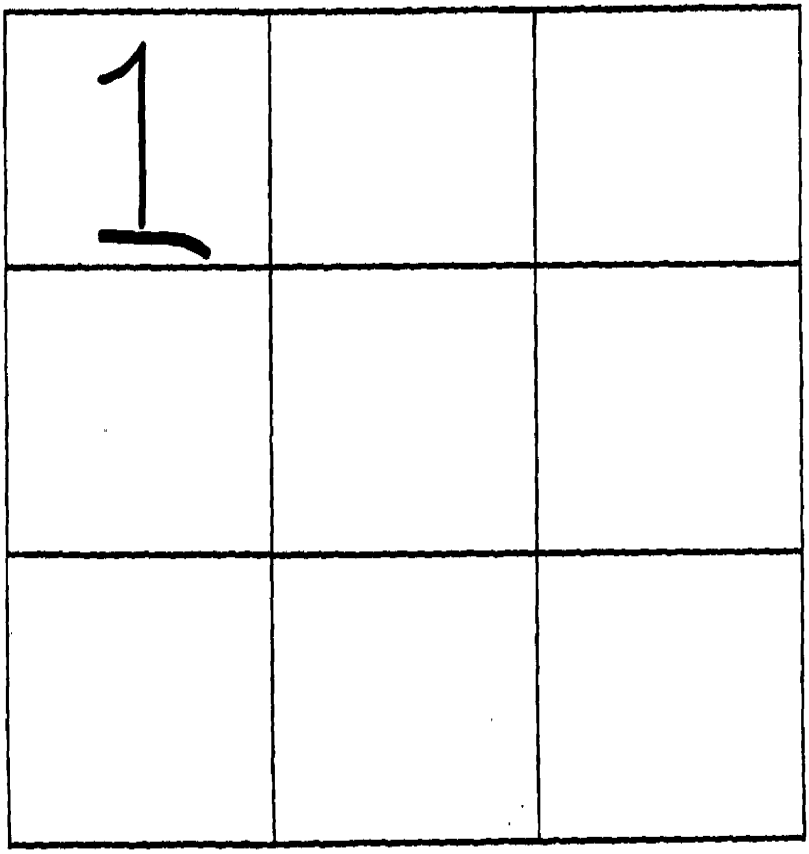
Lelystad, Onroerende Zaken Hyp4 : 2674/182 23-06-2004 09:00

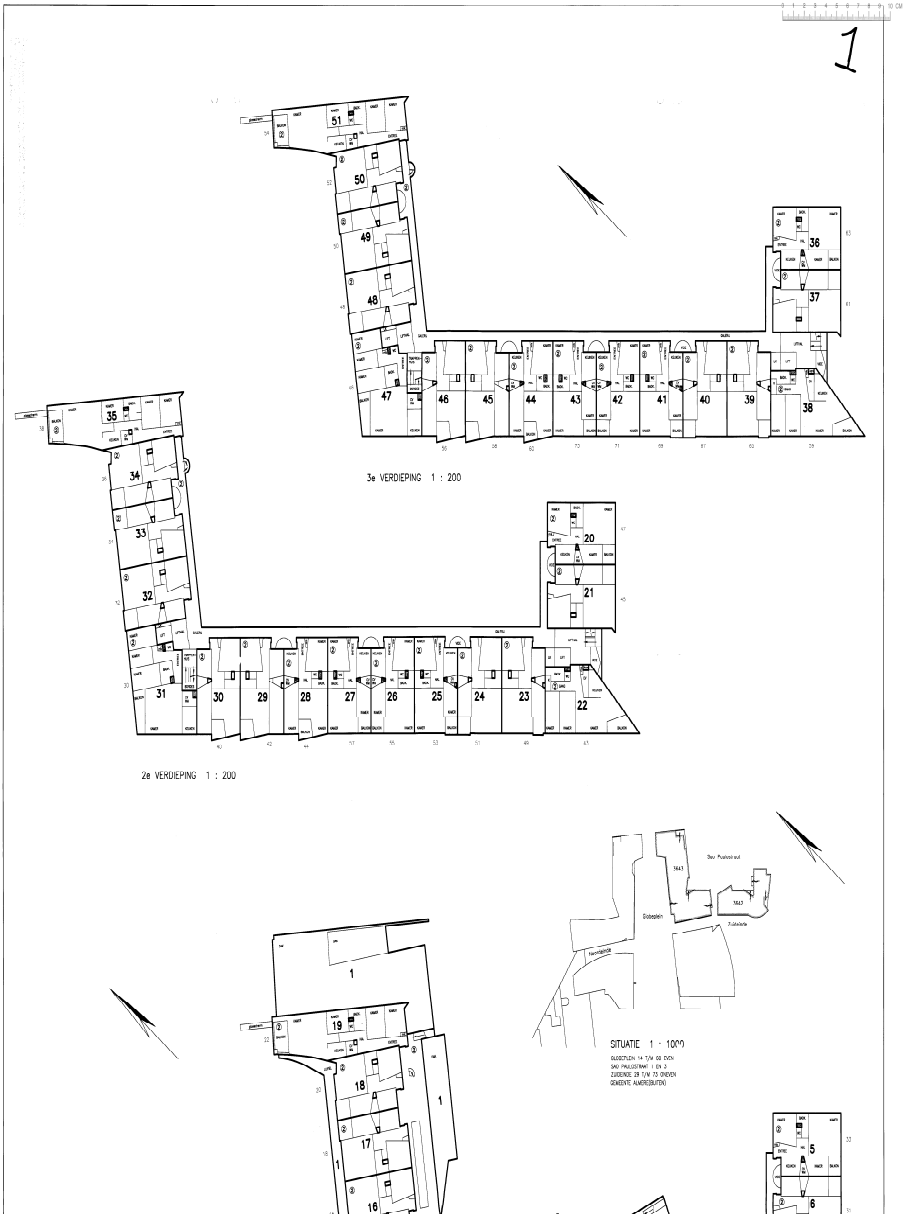
Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad op 23-06-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 2674 nummer 182.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20040623000023.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

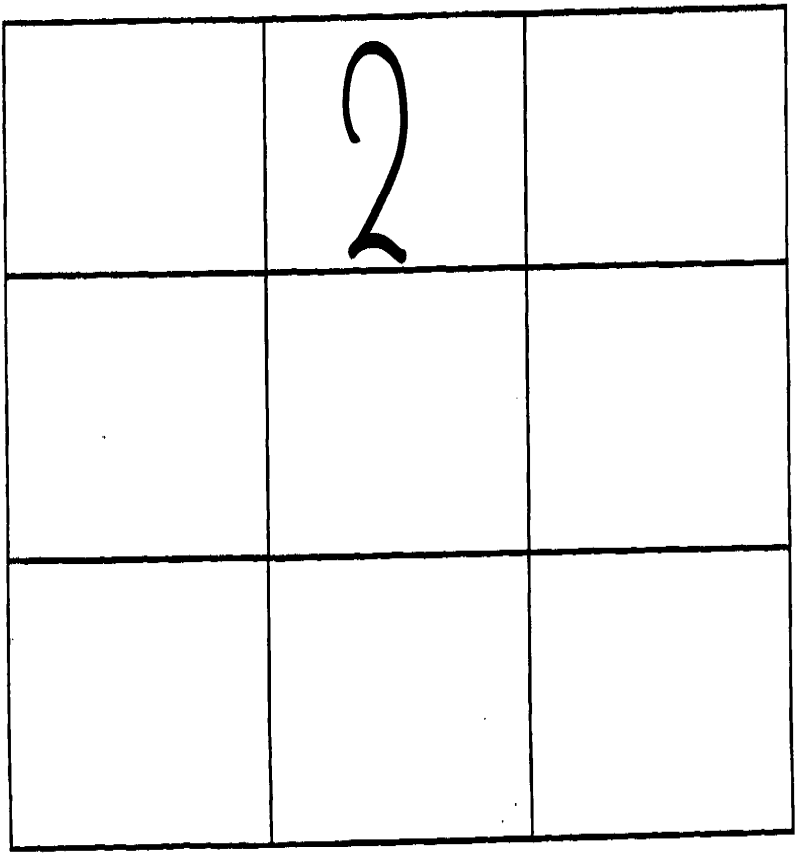
bijlage nr: 30

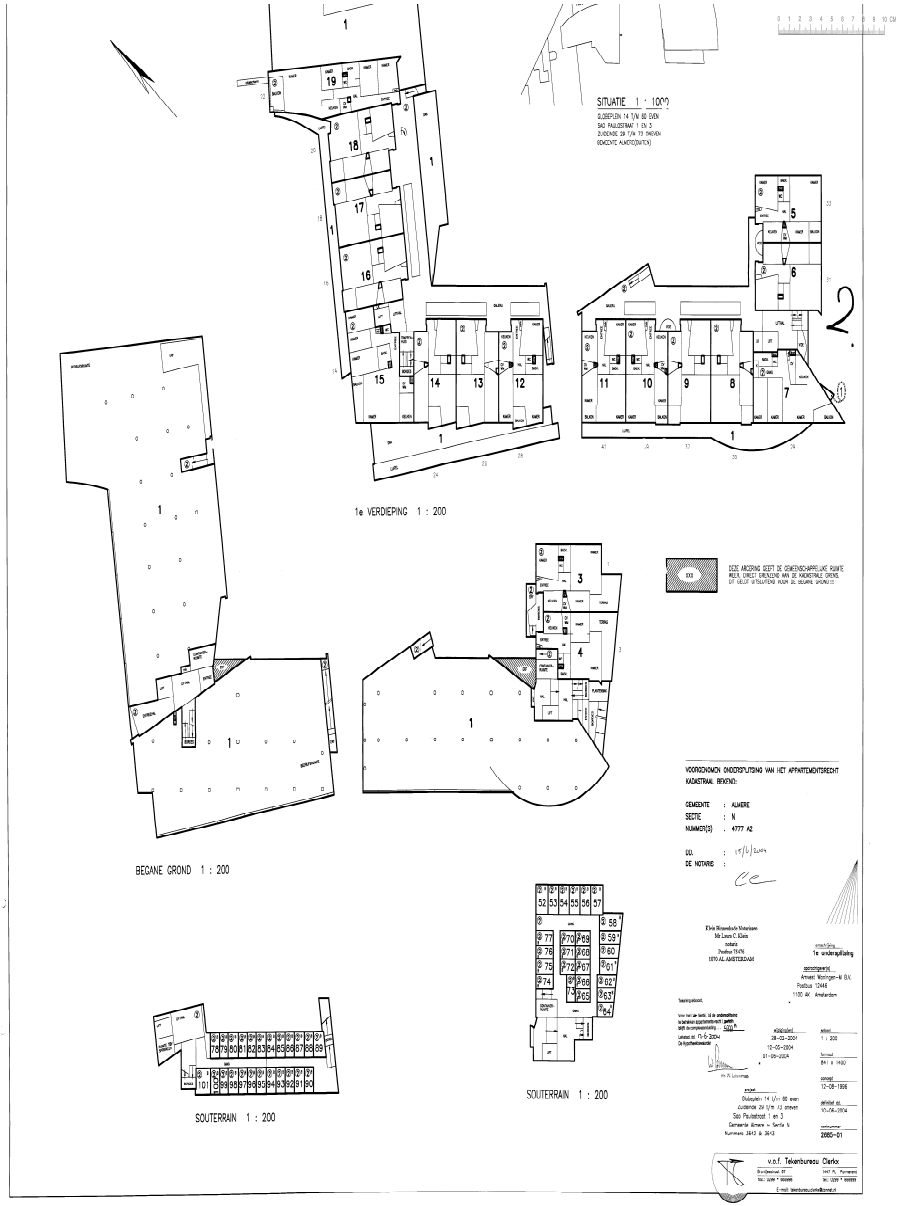



1
3e VERDIEPING 1 : 200
2e VERDIEPING 1 : 200
SITUATIE 1 : 1000

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

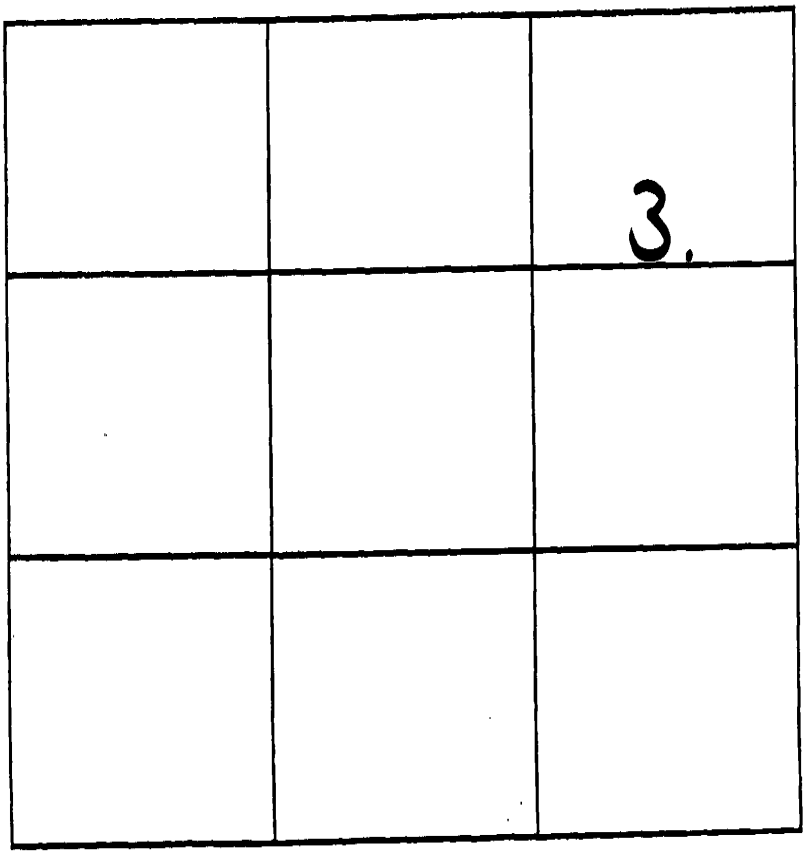
bijlage nr: 30




SITUATIE 1 : 1000
1e VERDIEPING 1 : 200
BEGANE GROND 1 : 200
SOUTERRAIN 1 : 200
SOUTERRAIN 1 : 200
VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET APPARTEMENTSRECHT KADASTRAAL BEKEND:
GEMEENTE : ALMERE
SECTIE : N
NUMMER(S) : 4777 A2
DE NOTARIS :
1e verdiepsplitsing
Amvest Woningen-M B.V.
Postbus 12448
1100 AK Amsterdam
v.o.f. Tekenbureau Clerkx

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr: 30



Uitgegeven VOOR AFSCHRIFT:
(Getekend): L.C. Klein, not.

De ondergetekende, mr Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam en wonende alhaar, verklaart dat deze tekening eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk



Bijlage 20040623-000023

30

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 2674 nummer 182
te Lelystad

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44299.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder GLOBEPLEIN 42 te 1334 BV ALMERE

Dossiernummer: 2191171/MR
Repertoriumnummer: 2383

Heden acht augustus tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Adriaan Helmig, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ELQ Portfeuille I BV**, gevestigd te 1043 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43-117, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zeven oktober tweeduizend negentien om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als

bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede étage in het appartementengebouw gelegen in het winkelcentrum, plaatselijk bekend **Globeplein 42 te 1334 BV Almere**, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N, nummer 4777, appartementsindex 29, welk appartementsrecht uit maakt het onverdeeld vijftien/achthonderdvijfendertigste (15/835e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een appartementengebouw met verdere bestanddelen, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal in de hoofdsplitsing bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4777 A-2, uitmakende het vijfenveertig/tweehonderdvierentwintigste (45/224e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met ondergrond en erf, staande en gelegen aan het Globeplein/Zuideinde/Sao Paulostraat te Almere, ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummers 3642 en 3643, respectievelijk groot tien are en vijfentwintig centiare en zestien are en negenenzeventig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, in voormeld appartementengebouw te Almere, plaatselijk bekend als Globeplein, behorende tot het hiervoor onder 1 omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N nummer 4999 A-99, uitmakende het een/achthonderdvijfendertigste (1/835e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS.
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op twaalf januari tweeduizend zeven verleden voor meester J.A.G. Milder, notaris te Almere. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien januari tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52452, nummer 8.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot eenhonderdzevenenzeventigduizend euro (€ 177.000,00). Dit blijkt uit een akte op twaalf januari tweeduizend zeven verleden voor de hiervoor genoemde notaris Milder. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijftien januari tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 52056, nummer 182, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

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

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op dertig juli tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten A.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de BAG-viewer is: wonen.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: wonen respectievelijk berging. Op grond van het splitsingsreglement is gebruik door anderen dan de eigenaar toegestaan, zij het met inachtneming van de mogelijke beperkingen als beschreven in het toepasselijke splitsingsreglement, zoals hierna gemeld.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte respectievelijk berging.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"a. een akte van levering, op eenendertig augustus negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor genoemde notaris Mr V.M.J. Hak, ingeschreven ten kantore van bewaring der openbare registers te Lelystad op een september negentienhonderd tweeënnegentig in deel 234 nummer 11, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
enzovoorts;
<u>GEBRUIK</u>
<u>Artikel 8.</u>

1. *De onroerende zaak is bestemd voor de bouw van winkels, woningen en kantoren naar ontwerp van architectenbureau Ellerman, Lucas, Van Vught, werknummer 768, blad 1.5.001 en verder de dato achtentwintig februari negentienhonderd tweeënnegentig, conform bouwaanvrage de dato zeven oktober negentienhonderd eenennegentig nummer 91/007 AB.*

enzovoorts;
<u>GEDOOGPLICHT</u>
<u>Artikel 9.</u>

1. *De koper is verplicht te gedogen, dat op, in aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke), bestemd voor openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.*
2. *Het aanbrengen en onderhoud van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met 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 verkoper, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.*

<u>BOETEBEPALING</u>
<u>Artikel 10.</u>
Behoudens eventuele toepassing van artikel 7 verbeurt koper bij niet-nakoming van

enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogst eenmaal de koopsom.
Daarnaast behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

KETTINGBEDING
Artikel 11.

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Almere, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 6, 7, 10 en 11, zolang en voorzover deze van toepassing zijn en de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen in de akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven onder 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Almere tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de in lid 1 en het onderhavige lid 2 opgenomen de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers respectievelijk beperkt zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Almere het beding aan.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING
Artikel 12.

1. *De in artikel 9 genoemde gedoogplicht alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.*
2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

enzovoorts;

ERFDIENSTBAARHEDEN
Artikel 15.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de verkoper en koper het navolgende zijn overeengekomen:
bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheden tot het hebben, houden en onderhouden van luifels, overbouwingen en de voor de overbouwingen

noodzakelijke aan te brengen steunpunten cum annexis een en ander zoals met schuine streeparcering, rechte streeparcering en ruitarcering is aangegeven op de situatietekening, welke aan deze akte is gehecht, zulks ten behoeve van de bij deze akte gekochte gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sektie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650 en ten laste van de aan de gemeente Almere in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Almere sectie N, nummers 15, 1456, 1646 en 1650.
Het onderhoud en herstel van de te bouwen luifels, overbouwingen en steunpunten is voor rekening van de koper en/of zijn rechtsopvolger(s).
enzovoorts.
b. een akte van levering op eenendertig augustus negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor Mr G. Terpstra, notaris ter standplaats Almere, waarvan een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Lelystad op een september negentienhonderd tweeënnegentig in deel 234 nummer 10, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
Artikel 6. Markeringen.

1. *De koper is verplicht de grensscheidingen zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen.*
2. *Palen, stenen en ander merktekenen van het Rijk, staande op de verkochte grond, mogen niet worden verwijderd of beschadigd.*

Artikel 7. Kettingbeding.
De bepalingen van artikel 6, alsmede van dit artikel, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiksrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden gedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en ieder opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (NLG 10.000,00) ten behoeve van de Staat."
(einde citaat)
Voorts wordt voor bijzondere bepalingen nog verwezen naar meergemelde akte van ondersplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:
(aanvang citaat)
"De bepalingen van bedoelde modelreglement en het bijzonder reglement van de hoofdsplitsing worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.
De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing."
enzovoorts
Artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-(schotel)-antennes.
enzovoorts
Artikel 17 lid 4 luidt
enzovoorts
De privé-gedeelten bestemd tot berging mogen voorts slechts worden gebruikt in combinatie met en door de eigenaar casu quo gebruiker van een tot het gebouw behorende tot woning bestemd privé-gedeelte.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan -tenzij daarbij anders is bepaald- worden ingetrokken door de vergadering."
Ten deze wordt in het bijzonder nog verwezen naar artikel 26 van de koopovereenkomst, ondermeer woordelijk luidende:
(aanvang citaat)
"Indien de ligging van eventuele erfafscheidingen van het verkochte mocht afwijken van de ligging van de overeengekomen grenzen, ontleent koper daaraan geen enkel recht jegens verkoper"."
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Almere geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvin-

gen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op dertien december negentienhonderdzesennegentig verleden voor meester J.F.F. Bakker, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Lelystad op zestien december negentienhonderdzesennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 934, nummer 46, alsmede een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op eenentwintig juni tweeduizend vier verleden voor meester L.C. Klein, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Lelystad op drieëntwintig juni tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2674 nummer 182.

Bij die laatste akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Woningen Globeplein 14 tot en met 60 (even nummers), Zuideinde 29 tot en met 73 (oneven nummers) en Sao Paolostraat 1 en 3 te Almere, gevestigd te Almere, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 3216706.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

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

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, over het voorgaand en huidig boekjaar en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek verkoper tot op heden aansprakelijk is;
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

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

Verkoper is ermee bekend dat het registergoed wordt verhuurd zonder toestemming van de verkoper.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig

heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

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

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.
Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is het verzoekschrift nog niet behandeld. Zodra de uitspraak bekend is wordt een en ander op de veilingsite ermeld.
De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: nihil per datum passeren akte. Indien en voor zover er in de periode tussen het passeren van de onderhavige akte én de veilingdatum wel sprake is van een achterstand, dan wordt deze achterstand alsnog bij de koper in de veiling in rekening gebracht.

   Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: tweehonderdvijf euro en vierenzeventig eurocent (€ 205,74);
   - rioolheffing: eenhonderdvierenvijftig euro en vijfenveertig eurocent (€ 154,45);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) per maand;

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag

aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod

heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte

én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

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

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroe-

rende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

4.8 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen binnen vier (4) weken na gunning te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.