DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Achterwerf 199, ALMERE



Appartement
Gebouwd in 1980
3 kamers

57 m^2 woonoppervlakte
8 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Appartementsrecht, 3 kamer woning met tuin op de begane grond, aparte berging.

Uitgangspunt is de standaard indeling van de woning, zoals bekend uit het NVM systeem en eigen opnames ter plaatse: hal, toilet, badkamer, 2 slaapkamers, woonkamer, open keuken.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 10 februari 2020
Inzet	maandag 10 februari 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 10 februari 2020 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Trip Notarissen W Dreesweg 2 1314 VB ALMERE T: 036 533 64 88 F: 036 533 88 36 E: info@tripnotarissenalmere.nl
Behandelaar	mw. M. Dompeling-van Driel en/of dhr. D.M.C. Schaafsma
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	Rioolheffing, € 154,45 jaarlijks Waterschapslasten, € 74,13 jaarlijks Servicekosten vve, 588 OZB, € 219,10 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1980
Kamers	3
Woonoppervlakte	57 m^2
Woninginhoud	180 m^3
Perceeloppervlakte	8 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, plaatselijk bekend 1357 BX Almere, Achterwerf 199, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer 283, appartementsindexnummer 3, uitmakende het zesentwintig/ éénhonderdste (26/100e) onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Zuidelijk Flevoland (thans gemeente Almere) sectie H nummer 265; en 2. de schuur met aan- en toebehoren, staande en gelegen te Almere, Achterwerf, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer 263, groot acht centiare;













Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.500,00 (per 31-12-2019 om 09:14 uur) vierduizend vijfhonderd euro (per 31-12-2019 om 09:14 uur)

Bijzonderheden

Het huurbeding is ingeroepen en toegewezen



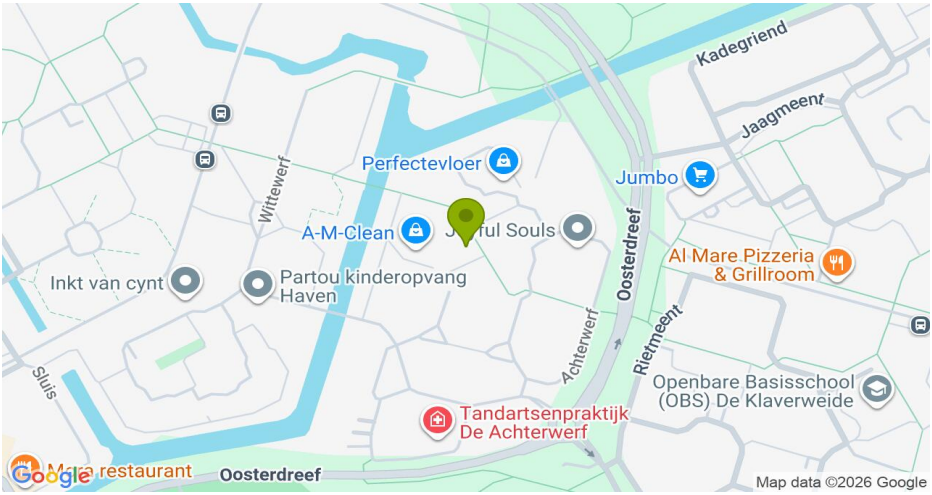











Kadegriend
Jaagmeent
Perfectevloer
Jumbo
Wittewerf
A-M-Clean
Oosterdreef
Al Mare Pizzeria & Grillroom
Inkt van cynt
Partou kinderopvang Haven
Achterwerf
Rietmeent
Sluis
Openbare Basisschool (OBS) De Klaverweide
Tandartsenpraktijk De Achterwerf
Oosterdreef
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44639-kadastralekaart1357Achterwerf.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 75929 dschaafsma



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 H
Perceel 265

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 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.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44639.pdf

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger; en
C. Aanvullingen op de bijzondere verkoopvoorwaarden in verband met voorwaarden ten aanzien van internetbieden en internetborg.

A. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

In afwijking van, en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats door middel van zaal-/internetveiling in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.
d. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat. Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden. Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:
   1. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven. Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of
   2. er sprake is van een situatie als beschreven in het navolgende lid van dit artikel.
e. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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:
   1. naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   2. de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

   De notaris maakt hiervan melding aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde

in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Het recht van beraad eindigt derhalve de zesde (6e) werkdag volgend op de afslag.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a, 241a of 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.
De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de biedingen deelnemen moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de biedingen deelnemen moeten op verzoek van de notaris die inlichtingen verstrekken die er nodig zijn om door de notaris te kunnen beoordelen of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen de verkoop en/of levering van het registergoed aan de betreffende bieder/koper/vertegenwoordiger.
Bieders/kopers/vertegenwoordigers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder C.a.7. omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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.

7. Waarborgsom

1. Verkoper verlangt betaling van een waarborgsom, uiterlijk op de vijfde (5e) werkdag na de dag van afslag, ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
   - de waarborgsom terugbetaald; en/of
   - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
   - de bankgarantie teruggestuurd.
3. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de

bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

8. Betaling van de koopprijs

De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning. In het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, kan moet de koopprijs en de overige kosten niet eerder worden betaald dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder C.a.7.), ook niet op verzoek van de koper.
Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bieder/koper terugbetaald.

9. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor in lid 1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente.

10. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

11. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed naar het tarief over het kalenderjaar tweeduizendnegentien:

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdnegentien euro en tien eurocent (€ 219,10); per jaar
- rioolheffing: éénhonderdvierenvijftig euro en vijfenveertig eurocent (€ 154,45); per jaar
- waterschapslasten: vierenzeventig euro en dertien eurocent (€ 74,13); per jaar
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: zevenenveertig euro (€ 47,00) per maand.

De eigenaarslasten voor het registergoed worden voor het lopende jaar casu quo de het lopende termijn tussen koper en verkoper verrekend vanaf het moment van kwijting.

12. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. A. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald de achterstand, met de lopende termijnen tot de datum van betaling, komt voor rekening van **koper**:
    - 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: vierhonderdvierendertig euro en twintig eurocent (€ 434,20) per veertien december tweeduizend

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

B. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van **verkoper**:
   - de gemeentelijke belastingen over de kalenderjaren tweeduizend zeventien (2017), tweeduizend achttien (2018), tweeduizend negentien (2019), in totaal tweeduizend vierhonderdachttien euro en vijfenveertig eurocent (€ 2.418,45).

2. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
   - de overdrachtsbelasting;
   - het honorarium van de notaris;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

   Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. De in dit lid vermelde kosten en heffingen komen boven op het gedane bod.
   Voormelde door de koper verschuldigde kosten moeten worden betaald uiterlijk de vijfde (5de) werkdag na de afslag. Indien de grootte van het te betalen bedrag op dit moment nog niet vaststaat zal de notaris aan koper verzoeken een te schatten bedrag te voldoen. Het definitieve bedrag zal dan worden vastgesteld bij de betaling van de koopsom.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

13.(Publiekrechtelijke)Bestemming/Publiekrechtelijke beperkingen
Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.
Blijkens inzage in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is de (publiekrechtelijke) bestemming bewoning.
Aan verkoper is niet bekend, dat het verkochte per heden onderhevig is aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, waarvan blijkt uit een aantekening in de Openbare Registers.

14.Gebruik bij de eigenaar
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

15.Gebruik bij derden
1. Volgens opgaaf van de gemeente staan, naast de eigenaar, op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
   De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:
- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
- het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
- de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is; dan wel
- het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.

3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
   - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
   - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
   - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
   - heeft de koper overigens ter zake een:
     - door de huurder gestorte waarborgsom;
     - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
     - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
     - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;

     geen aanspraak jegens de verkoper;
   - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
   - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

7. 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 verkoper.

16.Ontruiming

Overeenkomstig artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

17.Overige informatie betreffende het registergoed

Lasten Vereniging van Eigenaars

Volgens een bericht met datum veertien december tweeduizend negentien heeft de vereniging van eigenaars besloten de financiële lasten met betrekking tot het registergoed per één mei tweeduizendtwintig te verhogen en wel naar vijftig euro (€ 50,00) per maand.

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

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

Verklaring van vereniging van eigenaars

Aan het registergoed is tevens verbonden het aandeel van de verkoper in het aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds van de genoemde vereniging van eigenaars. Het aan het registergoed verbonden aandeel in het(de) reservefondsen van de vereniging van eigenaars bedraagt per heden éénduizend tweehonderdvijftig euro en drieëntwintig eurocent (€ 1.250,23).

18.Verklaring verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

19.Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Ten aanzien van de op het registergoed van toepassing zijnde erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of bedingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 57398 nummer 99), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"***(aanvang citaat)***

Erfdienstbaarheden van voetpad.

De comparanten verklaarden bij deze te vestigen de erfdienstbaarheden van pad, zoals in den brede omschreven in een akte op elf mei negentienhonderd negenenzeventig voor genoemde notaris Wemes verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle op veertien mei negentienhonderd negenenzeventig in deel 15 nummer 54 (Zuidelijk Flevoland), welke akte werd gerectificeerd bij akte op achttien mei negentienhonderd negenenzeventig voor genoemde notaris Wemes

verleden, in welke eerstgenoemde akte onder meer staat vermeld:
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat in verband met de ligging van de diverse kavels zullen worden gevestigd:
Erfdienstbaarheden van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, ten aanzien van welke erfdienstbaarheden zullen gelden de navolgende bepalingen:

1. In het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden.
2. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen.
3. Het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren.
4. Het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komt voor rekening van de krachtens zakelijk recht tot gebruik gerechtigden van dat pad, ieder voor een evenredig gedeelte, en wel:
a. enzovoorts;
j. voor het voetpad ter breedte van ongeveer twee meter met de daarnaast gelegen grond langs de achter- respectievelijk voorgrens liggende in de tuinen van de bouwnummers 127, 130, 131, 132, 133 en 138, deze erfdienstbaarheid over en weer ten nutte en ten laste van de bouwnummers 127, 130, 131, 132, 133 en 138, alsmede ten laste van die bouwnummers en ten nutte van bouwnummers 128, 134 en 136 zijnde het evenredig deel als hiervoor sub 4 bedoeld het één/negende gedeelte;

(einde citaat)."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper/bieder op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

20.Omschrijving beperkt zakelijk recht

Niet van toepassing.

21.Omschrijving splitsing

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars en verplicht zich tot naleving van alle bepalingen en bedingen, voortvloeiende uit:

a. de akte van splitsing, op drie april negentienhonderdtachtig verleden voor notaris Mr. L.T. Wemes te Harderwijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor Van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) te Zwolle op acht april negentienhonderdtachtig in deel 3674 nummer 14, en het in die akte vastgestelde reglement;
b. het lidmaatschap van de vereniging: Vereniging van eigenaars Achterwerf 198, 199, 200 en 201, gevestigd te Almere;
c. het vigerende huishoudelijk reglement.

22.Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met

een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

23.Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

B. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP VOOR DE OPENBARE VEILING

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 lid 5 AVVE dient de koper de waarborgsom van artikel 12 AVVE, zijnde TIEN PROCENT (10%) van de koopprijs, uiterlijk op de tweede (2de) dag na acceptatie van het bod te voldoen.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 12 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De koopprijs en de voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten en heffingen die voor rekening van de koper komen dienen uiterlijk vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.
Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke handelsrente vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.
De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen

van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10.Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 18 AVVE is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

11.Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

12.Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht `overeenkomstig hetgeen` is bepaald in deze akte onder III.A. onder 12.

C. VOORWAARDEN IN VERBAND MET INTERNETBIEDEN EN INTERNETBORG

Voor de executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

a. Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   “Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding
   de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. 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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op

Openbareverkoop.nl.

7. Internetborg:
   een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt ÉÉN PROCENT (1 %) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

b. Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele

voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de AVVE is het Deelnemer niet toegestaan een bod uit te brengen namens een ander.
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.