DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Koperslagerstraat 97, ZWOLLE



Tussenwoning
Gebouwd in 1999
4 kamers

152 m^2 woonoppervlakte
176 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Vermoedelijke indeling van de woning:
Entree, hal, toilet, trapopgang, woonkamer met open keuken.
1-ste verdieping: 3 slaapkamers met badkamer.
2-de verdieping: zolderruimte met al dan niet gerealiseerde extra slaapkamer

Oppervlakte volgens BAG: 152m²

De eigenaar woont er zelf, alsmede "andere personen" die niet tot zijn gezin behoren. Het huurbeding is toegewezen bij beschikking van 14 augustus 2019. De beschikking is betekend op 21 augustus 2019, zodat vanaf die datum de ontruimingstermijn van 30 dagen is aangevangen.
De koper kan te zijner tijd de ontruiming ter hand nemen.

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	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB, € 373,01 jaarlijks Rioolheffing, € 105,86 jaarlijks Waterschapslasten, € 123,49 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1999
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	152 m^2
Woninginhoud	480 m^3
Perceeloppervlakte	176 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	De tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 8043 EM Zwolle, Koperslagerstraat 97, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 1475, groot een are en zesenzeventig centiare; met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1475 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden, het één/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in het open terrein, aangeduid als binnenterrein achter het voormelde woonhuis, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 1479 geheel groot twee are tachtig centiare. Dit onverdeelde mandelig eigendom van nummer 1479, gaat automatisch mee in de overdracht van de eigendom van het kadastrale nummer 1475 op grond van de toepasselijke wettelijke bepalingen;











Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 3.750,00 (per 02-01-2020 om 14:18 uur)









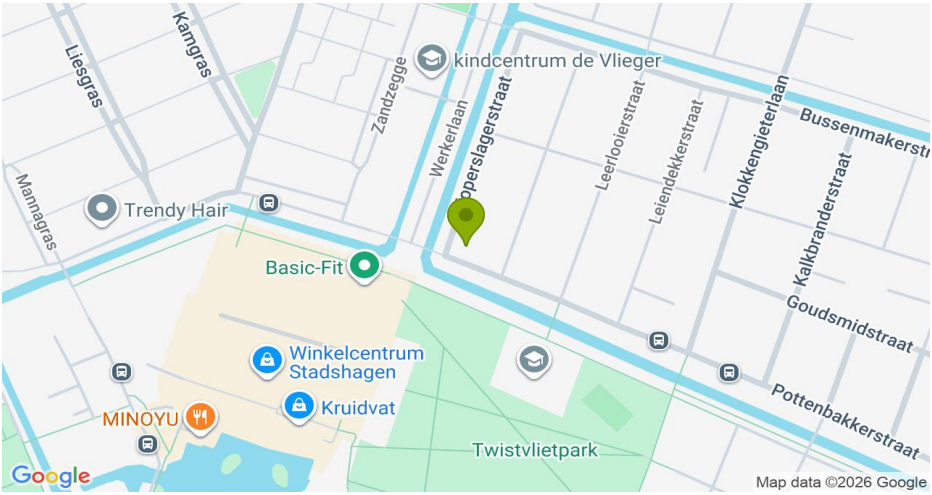











Liesgras
Kamgras
Zandzegge
kindcentrum de Vlieger
Werkerlaan
Leerlooierstraat
Leiendekkerstraat
Klokkengieterlaan
Bussenmakerstr
Kalkbranderstraat
Goudsmidstraat
Pottenbakkerstraat
Mannagras
Trendy Hair
Basic-Fit
Winkelcentrum Stadshagen
Kruidvat
MINOYU
Twistvlietpark
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44274-kadastralekaart8043Koperslagerstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2190772 254



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

Deze kaart is noordgericht

Geleverd op 9 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	S
Perceel	1475

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_44614.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder KOPERSLAGERSTRAAT 97 te 8043 EM ZWOLLE

Dossiernummer: 2192004/MR
Repertoriumnummer: 3077

Heden eenendertig december tweeduizend negentien, verklaar ik meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De heer **Bob Fergus Klynstra**, geboren te De Bilt op elf mei negentienhonderdtachtig ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet geregistreerd en nimmer geregistreerd geweest als partner in de zin van de wet, woonplaats kiezende te 2012 EM Haarlem, Van Eedenstraat 20, ten kantore van Krans Notarissen, 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 namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam. Van de volmacht is mij, notaris, voldoende gebleken.

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 tien februari tweeduizend twintig (10-02-2020) om of omstreeks achttien (18:00 uur) 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:
de tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **8043 EM Zwolle**, **Koperslagerstraat 97**, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S, nummer 1475, groot een are en zesenzeventig centiare;
met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1475 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden, het één/achtste (1/8e) onverdeeld aandeel in het open terrein, aangeduid als binnenterrein achter het voormelde woonhuis, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 1479 geheel groot twee are tachtig centiare. Dit onverdeelde mandelig eigendom van nummer 1479, gaat automatisch mee in de overdracht van de eigendom van het kadastrale nummer 1475 op grond van de toepasselijke wettelijke bepalingen;
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 zeventien augustus tweeduizend elf verleden voor meester J.A. Duret, notaris te Zwolle. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien augustus tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60346, nummer 131.
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 twee honderd acht en zestig duizend acht honderd veertien euro en vijftien eurocent (€ 268.814,15). Dit blijkt uit een akte op twee augustus tweeduizend achttien verleden voor meester D. Timmerman, notaris te Zwolle. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee augustus tweedui-

zend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 74152, nummer 136, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd worden om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- indien een werkplaats deel uitmaakt van het onderpand: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmede een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte werkplaats;
- alle roerende zaken die van het onderpand worden afgescheiden;
- alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het registergoed treden, waaronder begrepen vorderingen terzake van waardevermindering van het registergoed en bij schade het recht op de verzekeringspenningen;

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.

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 andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- 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*

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

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op zeventien juli tweeduizend negentien, geven de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aan, dat de (voormalige) activiteiten en/of onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

- *energielabel*

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

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Het bestemmingsplan "Stadshagen I" is op het registergoed van toepassing, met als bestemming wonen. Eventuele bijzonderheden zijn te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl
Volgens inzage op de site bagviewer is de bestemming eveneens: wonen.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte.

- *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:
"Besteming en gebruik
Artikel 8

a. Koopster is verplicht de verkochte grond te bestemmen voor het stichten en het in stand houden van een complex van in totaal eenhonderd vijfenzeventig woningen met toebehoren.
b. enzovoorts;
c. Koopster verbindt zich jegens de gemeente de geprojecteerde parkeerplaatsen op de verkochte grond, zoals deze ter verduidelijking met een ster op voornoemde situatietekeningen zijn aangegeven, aan te leggen, te onderhouden en te behouden.
d. enzovoorts;
e.1 Koopster is verplicht om een gedeelte van het verkochte te bestemmen tot mandelige eigendom. Hiervoor is een regeling getroffen, zoals hierna in deze akte zal worden vermeld.
De aan het opmaken en inschrijven van deze akte(n) verbonden kosten komen voor rekening van koopster.
e.2 Koopster is verplicht bij de doorlevering van de kavelnummers 293 tot en met 326 en kavelnummer 328 een een/vijfendertigste onverdeeld aandeel in het verkochte terrein mee over te dragen aan ieder van de kopers van deze kavelnummers.
e.3 Zonder voorafgaande toestemming van de gemeente is wijziging van voormelde akte(n) van bestemming tot mandeligheid niet toegestaan.
e.4 In de akte(n) van bestemming tot mandeligheid zal/zullen onder meer moeten worden bepaald dat:
- *het afsluiten van het binnenterrein (het mandelige terrein) niet geoorloofd is;*
- *het verboden is om op de mandelige perceelsgedeelten te parkeren, behoudens op het daartoe bestemde gedeelten.*

Recht van Opstal/kabelkasten N.V. Cas Tel
Artikel 9
a. Het is koper bekend dat op de percelen bouwterrein kabelkasten met

bijbehorende leidingen en kabels worden geplaatst.
b. De koper of zijn rechtsopvolger is verplicht om mee te werken aan de vestiging van opstalrechten ten behoeve van N.V. Cas Tel, gevestigd te Groningen in verband met het plaatsen van kabelkasten met bijbehorende leidingen en kabels. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van N.V. Cas Tel.

Aanvang bouw

Artikel 10

Koopster is reeds met de uitvoering van het bouwplan begonnen. Zij dient daarbij een regelmatige voortgang in de bouw te bevorderen en het bouwplan in totaliteit te voltooien binnen vierentwintig maanden nadat met de uitvoering een begin is gemaakt.
Het College van Burgemeester en Wethouders kan de gestelde termijn van het voltooien van het bouwplan, zonodig, wijzigen.

Herbouwverplichting

Artikel 11

De koopster is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op het verkochte te stichten opstallen, deze binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn te doen herbouwen.

Noodzakelijke voorzieningen

Artikel 12

1. *De gemeente behoudt zich het recht voor, indien zulks noodzakelijk mocht zijn, om in het onbebouwde terrein van het verkochte dat grenst aan het openbaar gebied van de gemeente, tot op een halve meter masten ten behoeve van de openbare straatverlichting, straatnaamborden alsmede kabels en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, centraal antennesysteem en dergelijk te doen aanleggen, te houden en te onderhouden casu quo daartoe aan derden toestemming te verlenen.*
   Voorts moet de koper gedogen, dan ten behoeve van de nutsbedrijven kabels en leidingen, sectie-, verdeel- en manipulatiekasten aan, op onder of bij het gebouwde worden aangebracht, één en ander in overleg met de koper.
2. *Koper is verplicht mee te werken om, daar waar nodig is ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde voorzieningen, ten laste van het verkochte een recht van opstal te vestigen, één en ander zoals is bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks voor het hebben, houden en onderhouden, respectievelijk vervangen van de aan de gemeente alsmede aan de nutsbedrijven in eigendom toebehorende kabels, kabelkasten en dergelijke. De kosten verbonden aan het vestigen van het recht van opstal, komen voor rekening van de opstaller.*
3. *De kosten van eventuele herbestrating of herbeplanting zijn voor rekening van de gemeente, respectievelijk van de desbetreffende derde.*
4. *De koper is verplicht de ten behoeve van de bebouwing aan te leggen riolen,*

putten, en dergelijke voor de afvoer van faecaliën en huishoudwater onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor zijn rekening op de openbare riolering te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden.

5. *De koper is verplicht, ten behoeve van de afvoer van dakhemelwater van zijn perceel, een drainagesysteem aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het regenwater mag niet worden afgevoerd naar de riolering, maar dient op een infiltratievoorziening te worden geloosd. Voor het overige wordt verwezen naar het Programma van Eisen aanleg infiltratievoorzieningen Stadshagen, waarvan de inhoud als bijlage II bij deze overeenkomst is gevoegd en daar integraal onderdeel van uit maakt.*

Kosten aansluiting
Artikel 13.
Enzovoorts.
Kettingbeding
Artikel 15
De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde dat koopster zich verplicht om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte de in de artikelen 8a, c en e, 9, 10, 11,12 en 16 genoemde bedingen, alsmede deze bepaling, voor zover deze bepalingen alsdan nog van toepassing zijn, aan de nieuwe eigenaar(s) te zullen opleggen en ten behoeve van de gemeente Zwolle te bedingen en aan te nemen.
Boeteclausule
Artikel 16
Koopster alsmede haar rechtsopvolger(s) in eigendom verbeuren jegens de gemeente Zwolle bij overtreding of gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het bepaalde in:

a. *de artikelen 8.z, c en e, 9, 10,11 en 12, een boete van tienduizend gulden (f 10.000,00) per woning voor iedere maand dat de verboden toestand duurt of in strijd met één van de bepalingen wordt gehandeld;*
b. *artikel 15 een boete van eenhonderdduizend gulden (f 100.000,00) per woning;*

Deze boete(n) wordt(en) invorderbaar nadat het College van Burgemeester en Wethouders betrokkene(n) per aangetekende brief tenminste één maand tevoren op enig verzuim opmerkzaam heeft gemaakt.
Een boetevordering blijft achterwege wanneer het verzuim in die tijd ten genoegen van genoemd College is hersteld. Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om nakoming van de in bovengenoemde voorwaarden omschreven verplichtingen te verlangen."
De comparant sub 1 genoemd, handelend in zijn gemelde hoedanigheden en de koper, verklaarden voorts nog:
dat bij deze worden gevestigd/aangehaald erfdienstbaarheden ten nutte en ten laste van het bij deze akte in eigendom overgedragen perceel, voorzover op het onderhavige perceel van toepassing, zoals omschreven in de voormelde Algemene

Akte, luidende deze omschrijving:
"VESTIGING BEPERKTE RECHTEN
ERFDIENSTBAARHEDEN
A. De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat de gemeente Zwolle het bestaan van eerder gevestigde erfdienstbaarheden ten behoeve of ten laste van het verkochte niet bekend is.
B. Bij deze worden ten behoeve van de ligging van de afzonderlijke bouwkavels, waarop volgens het huidige bouwplan de woningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar en het aangrenzende, aan de gemeente in eigendom verblijvende omliggende terrein, door de gemeente Zwolle en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, die bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels zullen worden gevestigd casu quo worden aangehaald:
I. Over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende kavels de erfdienstbaarheden van:
Licht, uitzicht, overbouw en bouw:

a. ***Licht**, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;*
b. ***Uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voorzover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en halve meter, gemeten vanuit de openbare straat/trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;*
c. ***Overbouw**,*
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;
d. ***Bouw**, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat één in de wet genoemde beperkingen geldt.*
e. ***Huishoudwater en faecaliën**,*
inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en faecaliën, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.

Het onderhoud komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden gedeelte gebruik maken;

II *Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het huidige bouwplan woningen, garages of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van* ***afvoer van regenwater en drop****, overeenkomstig aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen;*
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.

III *Voormelde erfdienstbaarheden houden mede het recht in van de eigenaar van het heersend erf om al zodanige handelingen te verrichten welke tot de uitoefening en behoud van de erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn, daaronder begrepen het recht zonodig het dienend erf te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn registergoed.*

IV. *Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend erf moet dulden, dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd.*

V ***erfdienstbaarheid van voetpad***
inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat het pad ten behoeve van de bewoners van de op de erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg:

1. *Met betrekking tot het bouwblok B26:*
ten nutte van het thans nog aan de gemeente Zwolle verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 526 gedeeltelijk, waarop woningen in de huursector worden gebouwd met de navolgende adressen: de Leerlooierstraat 23 tot en met 35 (oneven) en de Leiendekkerstraat 24 tot en met 38 (even) en ten laste van de aan te leggen mandelige toegangsweg, gelegen achter de kavelnummers 302 tot en met 310 (bekend als blok B26) een en ander zoals op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met een M gemerkte situatie-tekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven.

2. *Met betrekking tot het bouwblok B27:*
ten nutte van het thans nog aan de gemeente Zwolle verblijvende gedeelte van

het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 526 gedeeltelijk waarop woningen in de huursector worden gebouwd met de navolgende adressen: Linnenweverstraat 23 tot en met 33 (oneven) en de leerlooierstraat 24 tot en met 36 (even) ten laste van de aan te leggen mandelige toegangsweg, gelegen achter de kavelnummers 311 tot en met 319 (bekend als blok B27) een en ander zoals op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met een L gemerkte situatie-tekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven;

Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheden van voetpad geldt nog het volgende:

a. gemelde tot (voet)pad/weg bestemde stroken zullen nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan hun bestemming worden onttrokken, met eventuele uitzondering van het hierna sub c bepaalde;

b. het onderhoud van voormelde voetpaden komt ten laste van de eigenaren van de mandelige terreinen;

c. ingrijpende veranderingen van inrichting en/of afsluiting van de achterpaden is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/-rechthebbende(n) ondertekend verzoek.

*VI **De erfdienstbaarheid van overbouw**,*

a. ten behoeve van kavelnummer 328 en ten laste van het gestichte gebouw van voor PTT Telecom B.V., thans nog in eigendom van de gemeente Zwolle, gelegen naast kavelnummer 328, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 526 gedeeltelijk; en

b. ten behoeve van kavelnummer 293 en ten laste van de te stichten garage van kavelnummer 294;

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de eigenaar van het heersend erf het dak van het dienend erf gebruikt als dakterras.

De kosten van onderhoud en (eventuele) reparatie van voormelde dakterrassen komen ten laste van de eigenaar van het heersend erf."

Tevens wordt voor het bestaan van erfdienstbaarheden verwezen naar een akte van levering met vaststelling erfdienstbaarheden, vier september negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris Duret, voornoemd, welke akte is ingeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle op zeven september daarna in deel 10146 nummer 36, waarin ondermeer staat vermeld:

*"V. **erfdienstbaarheid van voetpad**,*

Inhoudende de verplichting van de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat het pad ten behoeve van de bewoners van de op de erven te bouwen woningen wordt gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te

komen van en te gaan naar de openbare weg:

A. <u>Met betrekking tot de bouwblokken P1, M6 en M7:</u>

1. ten nutte en ten laste van enzovoorts;

2. ten nutte van de kavelnummers 1 tot en met 11 van blok P1 en kavelnummers 80 tot en met 89, zijnde blok M6, en ten laste van de aan te leggen mandelige toegangsweg, gelegen achter de te stichten woningen aan de Pottenbakkerstraat (thans Koperslagerstraat, kavelnummers 293 tot en met 301 van blok B25) allen kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 526 gedeeltelijk;

een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met een A gemerkte situatie-tekening schetsmatig met respectievelijk streep- en kruisarcering is aangegeven;

B. enzovoorts;

D. <u>Met betrekking tot de bouwblokken P18, M12 en M13:</u>

1. ten nutte en ten laste van enzovoorts;

2. ten nutte van de kavelnummers 197 tot en met 203 van blok P18 en kavelnummers 140 tot en met 147, zijnde blok M12 en ten laste van de aan te leggen mandelige toegangsweg, gelegen achter de te stichten woningen aan de Pottenbakkerstraat (thans Koperslagerstraat, kavelnummers 320 tot en met 326 en 328 van blok B28), allen kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie S nummer 526 gedeeltelijk;

een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met een D gemerkte situatie-tekening schetsmatig met respectievelijk streep- en kruisarcering is aangegeven;

E. enzovoorts;

Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheden van voetpad geldt nog het volgende:

a gemelde tot (voet)pad/weg bestemde stroken grond zullen nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan hun bestemming worden onttrokken, met eventuele uitzondering van het hierna sub c bepaalde;

b het onderhoud van voormelde voetpaden komt ten laste van de gebruikers daarvan, ieder voor een gelijk deel.
Dit is niet van toepassing op:
- *het nog te vestigen mandelige terrein hetwelk zal komen te liggen achter de kavelnummers 293 tot en met 301*
- *het nog te vestigen mandelige terrein hetwelk zal komen te liggen achter de kavelnummers 320 tot en met 326 en 328;*

waarvoor met betrekking tot onderhoud nadere regels zullen worden gesteld in het op die weg betrekking hebbende reglement van mandeligheid;

c ingrijpende veranderingen van inrichting en/of afsluiting van de

achterpaden is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokkenen (mede)eigenaren/rechthebbende(n) ondertekend verzoek."

"MANDELIGHEID:

Voorts verklaarde de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld:

I. dat het terrein, zoals schetsmatig met streep- en kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde met K gemerkte situatie-tekening, voor gemeenschappelijk nut van de daaraan grenzende woningen (op genoemde situatietekening K aangegeven als kavelnummers 320 tot en met 326 en 328) wordt bestemd, onder de opschortende voorwaarde van het ontstaan van gemeenschappelijke eigendom van de zaak:

II. dat het terrein, zoals schetsmatig met streep- en kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met L gemerkte situatie-tekening, voor gemeenschappelijk nut van de daaraan grenzende woningen (op genoemde situatietekening L aangegeven als kavelnummers 311 tot en met 319) wordt bestemd, onder de opschortende voorwaarde van het ontstaan van gemeenschappelijke eigendom van de zaak;

III. dat het terrein, zoals schetsmatig met streep- en kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met M gemerkte situatie-tekening, voor gemeenschappelijk nut van de daaraan grenzende woningen (op genoemde situatietekening M aangegeven als kavelnummers 302 tot en met 310) wordt bestemd, onder de opschortende voorwaarde van het ontstaan van gemeenschappelijke eigendom van de zaak;

IV. dat het terrein, zoals schetsmatig met streep- en kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, niet voor inschrijving bestemde, met N gemerkte situatie-tekening, voor gemeenschappelijk nut van de daaraan grenzende woningen (op genoemde situatietekening N aangegeven als kavelnummers 293 tot en met 301) wordt bestemd, onder de opschortende voorwaarde van het ontstaan dan gemeenschappelijke eigendom van de zaak;

De sub I tot en met IV genoemde terreinen hierna ook aan te duiden als "de mandelige zaak."

De eigenaar van een onverdeeld aandeel wordt hierna ook aangeduid als "deelgenoot";

A. Aanleg

De eerste aanleg van de mandelige zaken zal door Ontwikkelingscombinatie Stadshagen c.v. geschieden.

B. Reglement

Met betrekking tot de mandelige zaak worden hierbij de navolgende bepalingen en bedingen vastgesteld.

Artikel 1

Het aandeel:

1. *het aan een deelgenoot toebehorend aandeel is een van zijn voormeld erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
2. *Op grond van het bepaalde in artikel 66 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan een deelgenoot zijn aandeel in de mandelige zaak afzonderlijk van zijn erf aan één of meer van de overige deelgenoten overdragen.*
   Indien een deelgenoot daartoe wil overgaan uit hoofde van de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing in de toekomst, zijn de overige deelgenoten niet gehouden aan een dergelijke overdracht mee te werken.
3. *De verkrijger van een aandeel is verplicht van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast.*
4. *De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

Artikel 2
Verdeling
Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Artikel 3
Gebruik
1. *De mandelige zaak wordt bestemd als toegangsweg/-pad ten behoeve van de aan de deelgenoten in volle eigendom toebehorende erven met bebouwing.*
2. *Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te (doen) gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.*
3. *Parkeren op de mandelige zaak is niet toegestaan, behoudend op de daarvoor bestemde gedeelten;*
4. *Het afsluiten van de mandelige zaak is niet geoorloofd.*

Artikel 4
Onderhoud
1. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.*
2. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*
3. *Door de deelgenotenvergadering, hierna te noemen in artikel 6, wordt een bedrag vastgesteld dat als voorschot op het door de deelgenoten te betalen aandeel in de kosten, verbonden aan het onderhouden en reinigen en eventuele overige kosten verschuldigd is.*

Artikel 5
Herstel
1. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige*

toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan de beheerder, alsmede iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

2. *Eventuele verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*
3. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwing en de premies van de hierna in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.*
4. *Ingeval het binnenterrein tenietgaat, eindigt de mandeligheid.*

Artikel 6
Beheer

1.a. *Jaarlijks wordt uiterlijk in de maand januari een vergadering van deelgenoten gehouden.*
1.b. *In deze jaarlijkse vergadering wordt door de deelgenoten een commissie, bestaande uit één of meer personen, benoemd. Deze commissie fungeert als beheerder van de mandelige zaak en wordt aangeduid als "beheerder". Indien meerdere personen tezamen worden benoemd, kiezen zij uit hun midden een voorzitter.*
1.c. *In de jaarlijkse vergadering van de deelgenoten legt de beheerder verantwoording af van het in het afgelopen jaar gevoerde beheer, onder overlegging van de nodige bescheiden. In deze vergadering kan een voorschotbijdrage als hierboven bedoeld in artikel 4 lid 3 worden vastgesteld.*
1.d. *Overige vergaderingen van deelgenoten worden gehouden zo dikwijls dat nodig is naar het oordeel van de beheerder of overeenkomstig het hierna in artikel 8 bepaalde.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
3. *De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of behoud van mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.*
   De beheerder jan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoedheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. *De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

Artikel 7
Andere handelingen

1. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
2. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak, voor zover van toepassing wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.*
3. *Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen*

daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is onder het beheer begrepen, met dien verstande dat meerjarige contracten uitsluitend na goedkeuring van de deelgenotenvergadering kunnen worden afgesloten.

Artikel8

Nadere regels omtrent gebruik en beheer en wijze van vergsderen en het nemen van besluiten

1. *Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet daaronder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen.*
   De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. *De overeenkomstig het vorige lid en in artikel 6 lid 1 bijeengeroepen vergaderingen zijn - mits tenminste drie/vierde van de deelgenoten aanwezig is of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij twee/derde meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*
   a. het gebruik van de mandelige zaak;
   b. het beheer van de mandelige zaak;
   c. wijziging van dit reglement.
   Besluiten over andere dan de hiervoor sub a, b en c genoemde zaken kunnen worden genomen indien in de betreffende vergadering een gewone meerderheid van het aantal deelgenoten aanwezig is. Betreffende besluiten worden genomen met een gewone meerderheid van het aantal geldig uitgebrachte stemmen.
   Is voor besluiten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak en van wijziging van het reglement niet het vereiste minimum van drie/vierde, of voor andere besluiten niet de vereiste helft plus één van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de vergadering waarin niet het hiervoor omschreven vereiste aantal personen aanwezig was. In de opnieuw bijeengeroepen vergadering kan het besluit worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen. In deze vergadering kunnen genoemde besluiten worden genomen bij de hierboven reeds aangegeven twee/derde respectievelijk gewone meerderheid van geldig uitgebrachte stemmen.
   Een deelgenoot kan zich slechts door een huisgenoot of een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.
   Bij stemming heeft iedere deelgenoot één stem.
   Eventuele mede-eigenaren van een onverdeeld aandeel worden gezamenlijk als

één deelgenoot aangeduid en kunnen slechts één stem uitbrengen.

3. *Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
4. *De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.*

5.a *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*

5.b *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

6. *Wijzigingen in dit reglement kunnen slechts worden gedaan nadat daartoe door de gemeente Zwolle schriftelijk toestemming is verleend.*

Artikel 9
Wijzigingen
Het is de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te (laten) verrichten zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van deelgenoten.
Artikel 10
Einde mandeligheid
De mandeligheid eindigt:

a. *wanneer de gemeenschappelijke eigendom van de mandelige zaak eindigt;*
b. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de registers van voornoemd Kadaster te Zwolle;*
c. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;*
d. *ingeval de mandelige zaak geheel tenietgaat.*

Artikel 11
Inschrijving wijzigingen
De deelgenoten zijn verplicht en ieder deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.
Slotbepalingen
In de eerste vergadering van de deelgenoten die dient te worden gehouden na de oplevering van de meerderheid van de woningen gelegen aan de mandelige zaak, zal een beheerder worden benoemd.

De mandeligheid treedt in werking zodra het voor gemeenschappelijk gebruik bestemde perceelsgedeelte door overdracht van een onverdeeld aandeel mede-eigendom is geworden."
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 Zwolle 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. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Zwolle, afdeling Inwonerszaken, met datum een en twintig juni tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
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.
Het verlof is verleend bij beschikking van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel de dato veertien augustus tweeduizend negentien (14-08-2019). De bij exploot aangezegde ontruimingstermijn is inmiddels verstreken.
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. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten

voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: drie honderd drie en zeventig euro en een eurocent (€ 373,01);
- rioolheffing: een honderd vijf euro en zes en tachtig eurocent (€ 105,86);
- waterschapslasten: een honderd drie en twintig euro en negen en veertig eurocent (€ 123,49);

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, recht-

hebbende 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 ver-

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

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.