DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Jol 35 35, LELYSTAD

Galerijwoning
Gebouwd in 2009
3 kamers

76 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Appartementsrechten, 3 kamer woning met balkon op de 1e verdieping, berging in de kelder.

Uitgangspunt is de indeling zoals bekend van een eerdere opname op 3 oktober 2017, alsmede informatie uit het NVM systeem: afgesloten entree, hal, lift, trappenhuis, kelder met bergingen.
Woning op de 1e verdieping: hal, 2 slaapkamers, badkamer met ligbad en toilet, wasruimte, woonkamer, schuifpui, balkon, open keuken.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 7 september 2020
Inzet	maandag 7 september 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 7 september 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
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB en rioolheffing, € 284,04 jaarlijks Waterschapslasten, € 79,02 jaarlijks VvE, € 1.349,76 jaarlijks

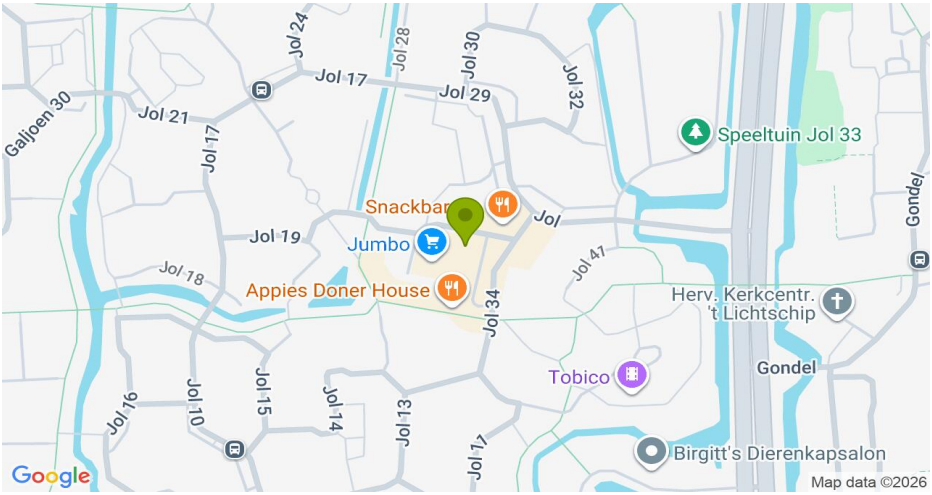
Kenmerken

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	2009
Kamers	3
Woonoppervlakte	76 m^2
Woninginhoud	240 m^3
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping te 8243 HG Lelystad, Jol 35 35, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie N, nummer 2576, appartementsindex 8, uitmakende het achtenveertig/éénduizendste (48/1.000ste) onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de twintig (20) woningen met toebehoren op de eerste en tweede verdieping van het gebouw, de trappenhuizen, de boven de woningen en trappenhuizen gelegen daken, de galerijen, de balkons/loggia's en de lift op de begane grond, eerste en tweede verdieping, de twintig (20) bergingen in de kelder, terwijl tot dit appartementsrecht tevens behoort het recht tot het inrichten, hebben en gebruiken van een daktuin op het boven het appartementsrecht met indexnummer 1 (winkel/ bedrijfsruimte) gelegen dak, plaatselijk bekend gemeente Lelystad aan de Jol, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie N nummer 2567 A-2; en b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging in de kelder, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie N, nummer 2576, appartementsindex 37, uitmakende het twee/éénduizendste (2/1.000ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a. genoemde gemeenschap;

Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.500,00 (per 24-07-2020 om 12:34 uur) vierduizend vijfhonderd euro (per 14-07-2020 om 15:56 uur)

ALDI


Jol 24
Jol 28
Jol 30
Jol 17
Jol 29
Jol 32
Galjoen 30
Jol 21
Jol 17
Speeltuin Jol 33
Snackbar
Jol
Jol 19
Jumbo
Jol 47
Jol 18
Appies Doner House
Jol 34
Herv. Kerkcentr. 't Lichtschip
Gondel
Tobico
Jol 16
Jol 10
Jol 15
Jol 14
Jol 13
Jol 17
Birgitt's Dierenkapsalon
Google
Map data ©2026

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

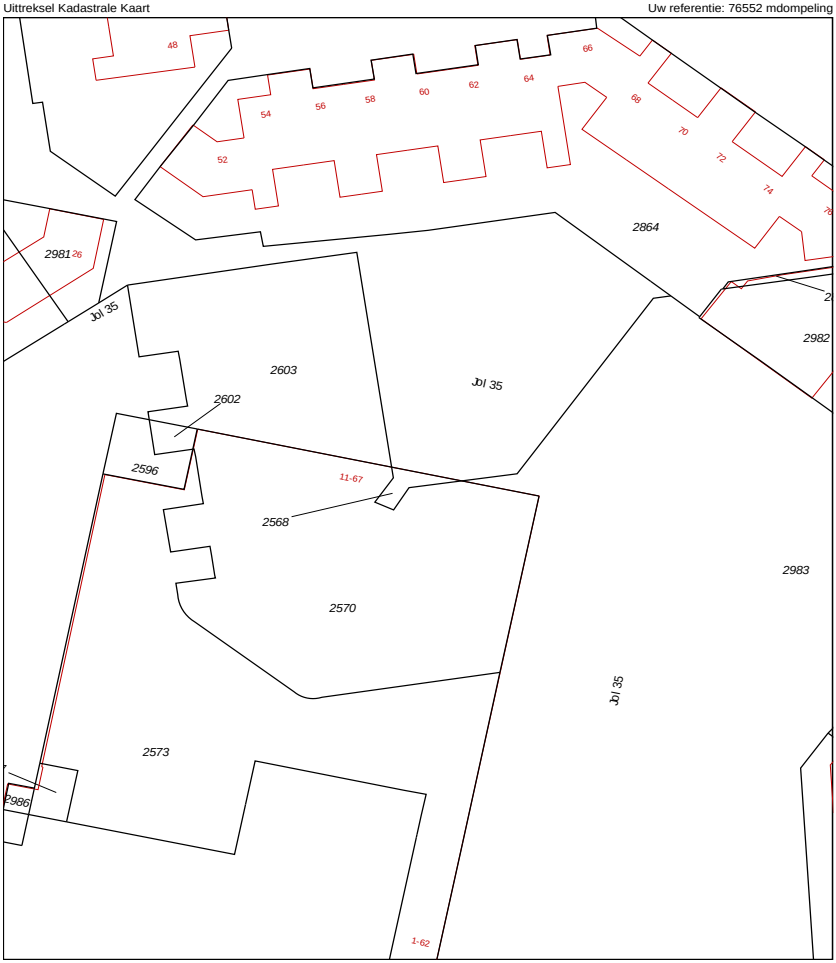
Kadastrale kaart

44880-kadastralekaart8243Jol35.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 76552 mdompeling



12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Lelystad
Sectie	N
Perceel	2568

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_44880.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 dan wel enkel middels internetveiling. De definitieve wijze van veilen wordt via de website bekend gemaakt. 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 artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.
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 per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: tweehonderd vierentachtig euro vier eurocent (€ 284,04); per jaar
- waterschapslasten: negenenzeventig euro twee eurocent (€ 79,02); per jaar
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdtwaalf euro en achtenveertig eurocent (€ 112,48) 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: zijnde **tweeduizend vierhonderdvierenzeventig euro en zesenvijftig eurocent (€ 2.474,56)**;
     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 **waterschapslasten onbekend** op dit moment;
   - de **gemeentelijke belastingen** over de kalenderjaren tweeduizend zestien, tweeduizend zeventien, tweeduizend achttien, tweeduizend negentien, tweeduizend twintig zijnde **éénduizend zevenhonderdvijfentwintig euro en éénentachtig eurocent (€ 1.725,81)**;
   - nader door de vereniging van eigenaars op te geven **achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars** voor zover deze overeenkomstig de wet niet voor rekening van koper komen.

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 met berging.
Blijkens een door de gemeente afgegeven verklaring is de publiekrechtelijke bestemming woonappartement met berging.
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 op dit moment 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 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

Door de Vereniging van Eigenaren ben ik, notaris, niet geïnformeerd dat er een besluit is genomen de financiële lasten met betrekking tot het registergoed te verhogen.

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 vierduizend negenhonderddrieënzeventig euro en zesenvijftig eurocent (€ 4.973,56).

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 verkrijging (deel 55636 nummer 194), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"***erfdienstbaarheden/bijzondere lasten en beperkingen artikel 11***

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar na te melden titel van aankomst en naar een akte van levering, op zesentwintig februari tweeduizend zeven verleden genoemde notaris Verploegen, waarvan een

afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op zevenentwintig februari tweeduizend zeven, in het register Hypotheken 4, deel 51742, nummer 99, waarin staat vermeld, woordelijk luidende:
"ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN.
Voorts zijn partijen overeengekomen, dat terzake de onderhavige verkoop en koop van toepassing zijn de zogenaamde "Algemene Verkoopbepalingen van de gemeente Lelystad 1992", waarvan de bepalingen in de artikelen 6, 10 tot en met 15, 18 en 19 als kettingbeding zijn opgenomen, al welke bepalingen en bedingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken;
etcetera .....
"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDINGEN.
Ter uitvoering van het bepaalde sub 11, 16 en 19 in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst, wordt bij deze door de comparanten, handelend als gemeld, gevestigd en aangenomen de navolgende:
KWALITATIEVE VERPLICHTING.
Koper en diens rechtverkrijgenden verbinden zich jegens de gemeente Lelystad te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen welke eigendom zijn van de gemeente, voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de electrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water-)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en verhangen boven, op of in het verkochte, alles op de minst bezwarende wijze.
De uitoefening van de kwalitatieve verplichting door de gemeente en de nutsbedrijven vindt plaats met inachtneming van het gestelde in het Structuurmodel Herstructurering Centrum Jol de dato achttien oktober tweeduizend vier en de nota van uitgangspunten de dato een en dertig mei tweeduizend vijf.
Alle schade die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende(n) worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
Gemelde gedoogplicht zal worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal derhalve overgaan op degenen die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Aan dit beding zijn mede gebonden diegenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Terzake van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten gemeentehuize te Lelystad, Stadhuisplein 2.
KETTINGBEDINGEN.
OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.
1. Overdracht van de rechten en verplichtingen uit de tussen partijen gesloten koopovereenkomst, door koper aan een rechtsopvolger is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming door de

gemeente. De gemeente kan aan een overdracht voorwaarden verbinden. Toestemming is evenwel niet vereist voor overdracht na voltooiing van de in artikel 8 lid 1 van de koopovereenkomst bedoelde bestemming.

2. *Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (zijnde vestiging van een beperkt recht op het verkochte hieronder begrepen) voor voltooiing van de hiervoor in artikel 8 lid 1 bedoelde bestemming, de in de onderhavige koopovereenkomst omschreven rechten en verplichtingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) casu quo gerechtigde(n), zulks op verbeurte van een boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), behoudens het recht van de gemeente op aanvullende schadevergoeding.*
3. *Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (zijnde vestiging van een beperkt recht op het verkochte hieronder begrepen) voor voltooiing van de hiervoor in artikel 8 lid 1 bedoelde bestemming, deze bedingen sub 1. tot en met 3. in de akte van vervreemding casu quo vestiging aan de verkrijger(s) casu quo gerechtigde(n) op te leggen en voor en namens de gemeente Lelystad aan te nemen, zulks op verbeurte van een boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), behoudens het recht van de gemeente op aanvullende schadevergoeding.*"

Enzovoorts

"Voorts wordt verwezen naar voormelde akte van ondersplitsing de dato zevenentwintig december tweeduizend zeven, waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 40a verplichte vervreemding woning met berging

Tussen de artikelen 40 en 41 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 40a luidende:

1. *Indien een van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexen 3 tot en met 22, tot vervreemding van een van deze hiervoor genoemde appartementsrechten met indexnummers 3 tot en met 22 wil overgaan, is hij verplicht het hem mede toebehorende appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging (de appartementsrechten met de indexnummers 23 tot en met 42) te vervreemden aan de verkrijger van het betreffende te vervreemden appartementsrecht met een van de indexnummers 3 tot en met 22.*
2. *Indien de eigenaar het hiervoor in lid 1 bepaalde niet nakomt, zal hij ten behoeve van de overige eigenaren tezamen een direct opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de overige eigenaren alsnog nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
3. *In deze bepaling wordt verstaan onder vervreemden het juridisch en/of economisch overdragen, het toedelen, alsmede het vestigen van een beperkt genotsrecht."*

Met de in artikel 8 lid 1 van de in de aangehaalde tekst genoemde koopovereenkomst bedoelde bestemming wordt bedoeld: wonen/winkels.
Koper verklaarde van de in de aangehaalde tekst verwoorde algemene verkoopbepalingen een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn, deze te zullen nakomen en voor zover nodig op te zullen leggen aan opvolgende verkrijgers.
Voorzover in de aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet de comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, dat bij deze en wordt een en ander bij deze

door de comparant(e) sub 2., handelend als gemeld, aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant(e) sub 1. als vrijwillig waarnemend de belangen van die derden voor die derden aangenomen.

kwalitatieve verplichting Giesbers Premie Regeling

Artikel 12

Voorts wordt ter uitvoering van de aanvullende bepalingen, behorende bij de koopovereenkomst de navolgende kwalitatieve verplichting gevestigd en aangenomen.

Deze aanvullende bepalingen luiden woordelijk (waarbij Giesbers-Arnhem Bouw B.V.aangeduid met: ondernemer, en koper met: verkrijger):

Door ondernemer wordt op de in de prijslijst voor de onderhavige woning (bouwnummer 6 type Kagchelland) vermelde bruto-koopprijs van € 168.750,00 (inclusief grond en v.o.n.) aan verkrijger een premie in de vorm van een korting verstrekt van € 25.000,00. Deze premie behoeft verkrijger slechts bij verkoop van de gekochte woning aan ondernemer terug te betalen. Voor dat geval komen ondernemer en verkrijger met betrekking tot de verplichting van verkrijger tot terugbetaling van de bij aankoop van de woning ontvangen premie het navolgende met elkaar overeen:

1. *Ondernemer en verkrijger komen overeen dat daar waar in de Giesbers Premie Regeling, hierna te noemen: "GPR", wordt gesproken over de koopprijs, verkoopprijs of taxatie met betrekking tot de onderhavige woning, steeds sprake is van een koopprijs, verkoopprijs of taxatie van de woning inclusief de grond.*
2. *Door Makelaardij Van der Linden Projecten B.V. te Lelystad en bij verhindering van Makelaardij Van der Linden Projecten B.V. te Lelystad door een door ondernemer aan te wijzen beëdigd en erkend taxateur zal, per datum verkoop van de woning, de waardevermeerdering van de woning als gevolg van de door of namens verkrijger tijdens of na de bouw aan de woning aangebrachte bouwkundige verbeteringen worden getaxeerd. Onder bouwkundige verbeteringen worden verstaan alle extra bouwkundige werkzaamheden en/of extra aangebrachte voorzieningen, die door of namens verkrijger tijdens of na de bouw zijn uitgevoerd, welke bouwkundige werkzaamheden en/of aangebrachte voorzieningen niet reeds standaard zijn begrepen in de bij deze door verkrijger van ondernemer gekochte woning en ten aanzien waarvan de taxateur van oordeel is dat de waarde van de woning dientengevolge vermeerderd is ten opzichte van de door verkrijger betaalde koop/aanneemsom (koopprijs minus premie).*
3. *De taxatie van de in artikel 2 bedoelde waardevermeerdering door de taxateur is voor ondernemer en verkrijger bindend en mitsdien onherroepelijk. De taxatiekosten worden door partijen ieder voor een gelijk deel betaald. Het bepaalde in artikel 2 vindt alleen toepassing indien en voor zover bij verkoop met betrekking tot de woning sprake is van bouwkundige verbeteringen.*
4. *Indien bij verkoop de voor de woning te realiseren verkoopprijs (vrij van huur en gebruik) gelijk is gebleven of is verminderd ten opzichte van de door verkrijger voor de woning betaalde koop/aanneemsom (koopprijs minus premie) is verkrijger niet verplicht de in de vorm van een korting gegeven premie aan ondernemer terug te betalen en wordt verkrijger definitief jegens ondernemer ontslagen van zijn verplichting tot*

terugbetaling van de bij deze overeenkomst verkregen premie van € 25.000,00.

5. *Indien bij verkoop de voor de woning te realiseren verkoopprijs (vrij van huur en gebruik) hoger is dan de door verkrijger bij de aankoop van de woning betaalde koop/aanneemsom (koopprijs minus premie), zal het cijfermatige verschil tussen verkoopprijs en aankoopprijs (de meeropbrengst) tussen partijen als volgt worden verdeeld:*
   a. *allereerst (als eerste) heeft verkrijger uit de waardestijging van de woning recht op de volle 100% van de door de taxateur bindend vastgestelde waardevermeerdering, die is toe te rekenen aan de door of namens verkrijger tijdens of na de bouw aan de woning aangebrachte bouwkundige verbeteringen;*
   b. *vervolgens (als tweede) heeft ondernemer recht op de volle 100 % van de waardestijging van de woning met een maximum van de in de vorm van een korting gegeven premie, in dit geval € 25.000,00.*
6. *Indien en voor zover de waardestijging van de woning meer bedraagt dan het bedrag dat is verdeeld met inachtneming van het bepaalde onder 5, wordt het eventuele surplus tot een maximum van € 25.000,00 tussen partijen verdeeld en wel aldus dat verkrijger recht heeft op 70% van het surplus en ondernemer recht heeft op 30% van het surplus. Een eventueel resterend surplus komt vervolgens volledig toe aan verkrijger.*
7. *Indien ondernemer van mening is dat de door verkrijger gerealiseerde verkoopprijs ten tijde van de vervreemding door verkrijger te laag is overeengekomen, zal de marktconforme vrije onderhandse verkoopwaarde van de woning voor de in deze regeling bepaalde verdeling van de waardestijging van de woning voor partijen bindend worden vastgesteld door drie taxateurs, waarvan een aan te wijzen door ondernemer, een door verkrijger en een door de aldus aangewezen taxateurs tezamen. Indien een der partijen niet meewerkt aan aanwijzing van een taxateur, zullen de drie taxateurs worden aangewezen door de bevoegde (voorzieningen)rechter. De kosten van deze taxateur(s) en de kosten van de gerechtelijke tussenkomst komen voor rekening van beide partijen, ieder voor een gelijk deel.*
8. *Ondernemer verklaart dat de rechten van de eerste hypotheekhouder prevaleren boven zijn rechten zoals hierboven onder 5 en 6 omschreven.*
9. *Bij wijze van kwalitatieve verplichting neemt verkrijger jegens ondernemer de verplichting op zich om te dulden dat de notaris die bij verkoop van de woning het transport verzorgt, ondernemer bij aangetekende brief informeert over de door verkrijger voorgenomen verkoop en levering van de woning, onder toezending van een afschrift van een door verkrijger met een derde met betrekking tot de woning gesloten koopovereenkomst. Ondernemer dient uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen levering via een aangetekende brief op de hoogte te zijn gebracht door de notaris. Bij deze machtigt verkrijger de alsdan instrumenterend notaris onherroepelijk om ondernemer via een aangetekende brief te informeren over de verkoop en de voorgenomen levering.*
10. *Bij wijze van kwalitatieve verplichting neemt verkrijger jegens ondernemer de verplichting op zich om te dulden dat de notaris die bij verkoop van de woning het transport verzorgt uitvoering geeft aan de hierboven onder 5 en 6 beschreven regeling en wel door het met inachtneming daarvan opmaken van een eindafrekening tussen ondernemer en verkrijger en door uitbetaling rechtstreeks aan*

ondernemer van de terzake de eindafrekening aan deze toekomende gelden. Bij deze machtigt verkrijger de alsdan instrumenterend notaris onherroepelijk om de terzake aan ondernemer toekomende bedragen rechtstreeks te betalen aan ondernemer.

11. *Verkrijger verplicht zich jegens ondernemer om - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ondernemer - het gekochte noch geheel noch gedeeltelijk met hypotheek of enig ander beperkt recht ten gunste van derden te bezwaren, anders dan het, ter financiering van de aankoop, op de gekochte woning ingeschreven eerste recht van hypotheek.*
12. *Ondernemer is gerechtigd haar vorderingsrecht jegens verkrijger op terugbetaling van de door haar in de vorm van een korting op de koopprijs verstrekte premie over te dragen aan een door haar nader aan te wijzen derde partij. Verkrijger stemt nu reeds voor alsdan in met de overdracht van bedoeld vorderingsrecht. Het in deze regeling bepaalde geldt tussen partijen tevens als derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW e.v.. Ondernemer heeft het recht om in haar plaats een derde partij aan te wijzen, die het recht heeft nakoming van verkrijger van haar verplichtingen uit hoofde van deze regeling te vorderen.*
13. *Ondernemer is gerechtigd en verkrijger geeft hierdoor toestemming en machtigt ondernemer waar nodig, de in deze regeling vervatte bedingen in te schrijven in de openbare registers, waaronder begrepen de inschrijving van de cessie en overdracht en/of het hiervoor genoemde derdebeding.*
14. *De GPR dient nog notarieel te worden vastgesteld en zal ook worden opgenomen in de notariële akte van levering.*
15. *Met uitsluiting van de in deze overeenkomst als bevoegd aangewezen rechter is de rechtbank Arnhem bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van enige vordering uit hoofde van hetgeen in deze regeling is bepaald.*

De bepalingen, opgenomen in de hiervoor aangehaalde tekst wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Ter uitvoering van gemelde aanvulling op de koopovereenkomst komen partijen overeen dat de hiervoor in de aangehaalde tekst vermelde verplichtingen voorzover en voorzoveel mogelijk als beding met kwalitatieve werking zullen worden ingeschreven in de Openbare Registers als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en als zodanig door de comparanten, handelend als gemeld, wordt gevestigd en aangenomen. Ter zake van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de verkoper, Kerkeland 9B te 6651 KN Druten."

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 (hoofd)splitsing, op achtentwintig december tweeduizend zeven verleden voor notaris Mr. J.V.N. Verploegen te Wijchen, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het

Kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) op eenendertig december tweeduizend zeven in deel 53805 nummer 19, en het in die akte vastgestelde reglement; alsmede de akte van (onder)splitsing, op achtentwintig december tweeduizend zeven verleden voor notaris Mr. J.V.N. Verploegen te Wijchen, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor Van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers (Hypotheken 4) op eenendertig december tweeduizend zeven in deel 53805 nummer 20, en het in die akte vastgestelde reglement;

b. het lidmaatschap van de vereniging: *"Vereniging van eigenaars Woon-Winkelcentrum De Jol II"*, gevestigd te Lelystad, alsmede de vereniging: *"Vereniging van Eigenaars Woon-Winkelcentrum De Jol II Woningen"*, gevestigd te Lelystad;
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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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.