DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Schotlandstraat 63, ALMERE



Tussenwoning
Gebouwd in 2014
5 kamers

137 m^2 woonoppervlakte
117 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Tussenwoning met ondergrond, tuin en berging.

Uitgangspunt is de indeling zoals opgegeven door de verkopend makelaar gedurende de periode dat de woning te koop was: hal, toilet, tuingerichte woonkamer, open keuken. 1e verd.: overloop, 2 kamers, inloopkast, badkamer. 2e verd.: volwaardige etage met rechte gevels, 2 slaapkamers, berging.

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 en/of dhr. D.M.C. Schaafsma
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB, € 414,94 jaarlijks Rioolheffing, € 161,71 jaarlijks Waterschapslasten, € 148,82 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	2014
Kamers	5
Woonoppervlakte	137 m^2
Woninginhoud	469 m^3
Perceeloppervlakte	117 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Woonhuis met ondergrond, erf en tuin te 1363 DG Almere, Schotlandstraat 63, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, nummer 1948, groot één are en zeventien centiare (1.17 are).











Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.500,00 (per 31-12-2019 om 08:53 uur) vierduizend vijfhonderd euro (per 31-12-2019 om 08:53 uur)






















TMS



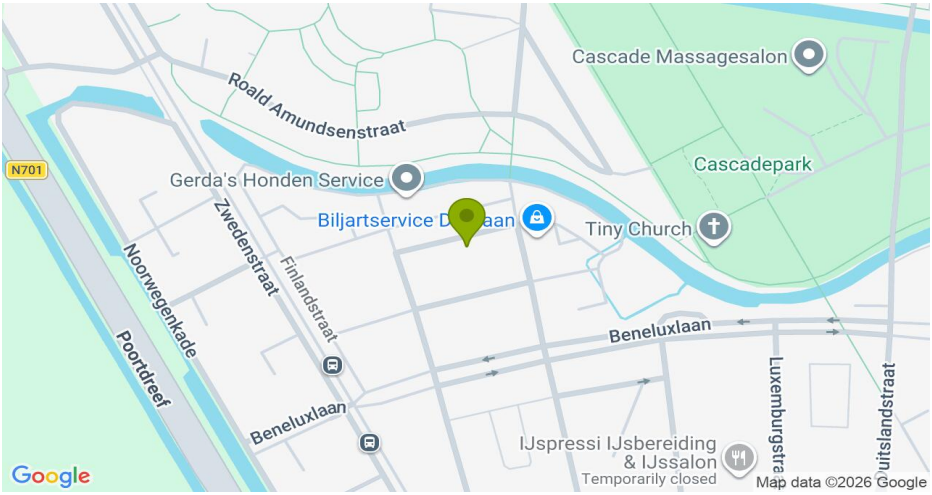


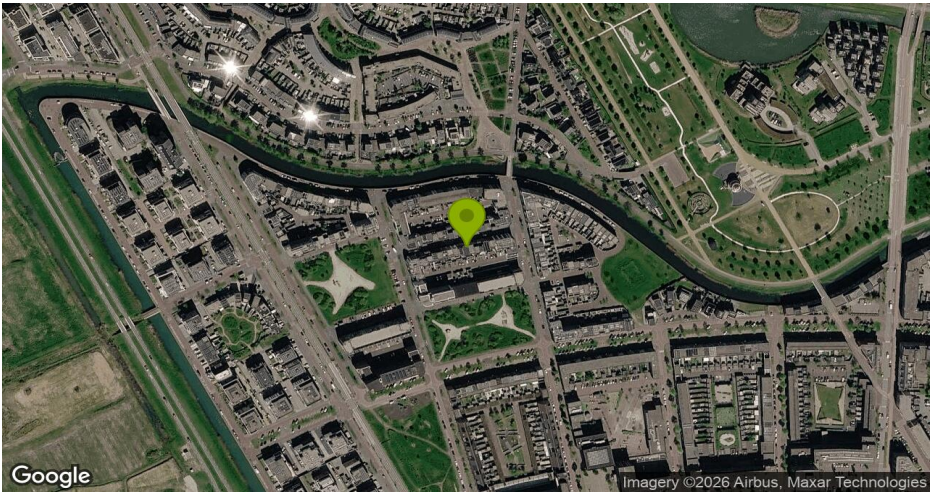









Cascade Massagesalon
Roald Amundsenstraat
N701
Gerda's Honden Service
Cascadepark
Biljartservice D aan
Tiny Church
Zwedenstraat
Finlandstraat
Noorwegenkade
Poortdreef
Beneluxlaan
Beneluxlaan
Luxemburgstra
uitslandstraat
IJspressi IJsbereiding & IJssalon
Temporarily closed
Google
Map data ©2026 Google

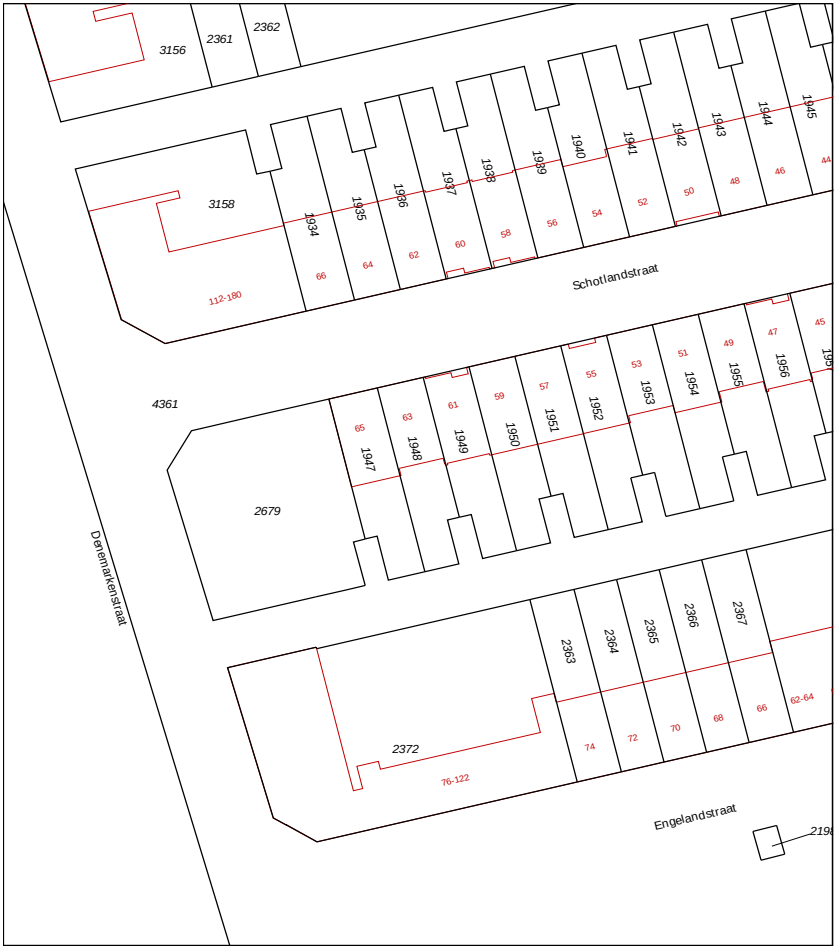

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44638-kadastralekaart1363Schotlandstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 76250 dschaafsma



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

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	W
Perceel	1948

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_44784.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 het navolgende lid van dit artikel.
e. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    1. naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    2. de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

De notaris maakt hiervan melding aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

3. Voorbehoud recht van beraad

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

4. Gunning bij afkoelingsperiode

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

5. Inzetpremie

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

6. Legitimatie en financiële gegoedheid

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

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder C.a.7. omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

7. Waarborgsom

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

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

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

8. Betaling van de koopprijs

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

9. Verzuimrente

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

10. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

11.Eigenaarslasten

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

- onroerendezaakbelasting: vierhonderdveertien euro en vierennegentig eurocent (€ 414,94); per jaar
- rioolheffing: éénhonderdéénenzestig euro en éénenzeventig eurocent (€ 161,71); per jaar
- waterschapslasten: éénhonderdachtenveertig euro en tweeëntachtig eurocent (€ 148,82); per jaar.

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**:
   geen
   Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
   B. De volgende verschuldigde eigenaarslasten, zijnde de gemeentelijke belastingen eigenaarsgedeelte over de kalenderjaren tweeduizend zeventien (2017), tweeduizend achttien (2018), tweeduizend

negentien (2019) en tweeduizendtwintig (2020) voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van **verkoper**.

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

14.Gebruik bij de eigenaar

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er thans 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

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.

18.Verklaring verkoper

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

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

Ten aanzien van de op het registergoed van toepassing zijnde erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of bedingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 64688 nummer 20), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"*Met verwijzing naar voormelde akte van verkrijging waarbij Vof IbbA de eigendom van voormeld perceel heeft verkregen op vijftien mei tweeduizend veertien verleden voor mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, is Koper gehouden de hierna geciteerde en cursief vermelde verplichtingen jegens de gemeente Almere stipt na te komen, waarbij in de geciteerde bepalingen wordt verstaan onder:*

bouwplan:
een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

burgemeester en wethouders:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere.

gemeente:
de gemeente Almere

koper (particulier opdrachtgeverschap):
natuurlijk(e) perso(o)n(en) die als zodanig staat vermeld in de koopovereenkomst (Koper), en die de volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijk is voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwt voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden).

omgevingsvergunning:
een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak:
de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen (Onroerende zaak).

Voormelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

(aanvang citaat)
*"**Artikel 2.11 Gedoogplicht***
1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
4. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen
1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen
1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012 in rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding
1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2012, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te

leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

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

Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting

1. *De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.*
2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.'"*

Enzovoorts

'"***Artikel 3.6 Ontgraving, afvoer zand en grond***

1. *De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.*
2. *Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de gemeentelijke depots. De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van koper.*
3. *Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld- af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.*
4. *Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.*
5. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper - nadat de overtreding is geconstateerd- ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.*
6. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit*

artikel."

*"**Artikel 6: Parkeren***

*1 In de **kavelpaspoorten (Bijlage C)** staat verplichtend vermeld of parkeren van voertuigen van kopers dient plaats te vinden in het openbare gebeid dan wel op eigen terrein. De vof IbbA is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met koper te sluiten overeenkomst ten behoeve van de gemeente de volgende bepaling op te nemen:"*

Enzovoorts (niet van toepassing)

*"**Parkeren (Europakwartier: Ik bouw aan de Schotlandstraat)***

1. In het kavelpaspoort (Bijlage C) staat verplichtend vermeld of parkeren van voertuigen van koper dient plaats te vinden in het openbare gebied dan wel op eigen terrein. De koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om voor zijn rekening en risico minimaal één van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats per woning op eigen terrein aangelegd te hebben en in stand te houden, op straffe van een boete van € 250,= (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag na eerste aanschrijving daartoe door de gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
De situering van de parkeerplaats moet worden aangegeven op de siuatietekening bij de bouwaanvraag.

2. De parkeerplaats op eigen terrein van de koper zal door de gemeente worden aangelegd. Dit zal gebeuren als alle woningen in één blok zijn opgeleverd, gelijktijdig met de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente zal de koper per bewonersbrief infomeren over de datum van aanleg. De koper geeft de gemeente door ondertekening van de overeenkomst toestemming om de parkeerplaats op het terrein van de koper aan te leggen. Op verzoek van de koper kan de gemeente een tijdelijke parkeerplaats aanleggen.

3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel."

Enzovoorts (niet van toepassing)

*"**Artikel 9: Erfdienstbaarheid: Ondergeschikte bouwdelen (Europakwartier)***

In aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort zal koper ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak grenzend aan de voorzijde van zijn kavel voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om overbouwen van ondergeschikte aard te realiseren boven de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak vanaf een hoogte die aansluit op de eerste verdiepingslaag en vanaf 0,90 meter vanaf de zijerfgrens voor zaken die maximaal 0,60 meter uitsteken gemeten van de erfgrens, met uitzondering van dorpels en vensterbanken, deze mogen maximaal 15 centimeter uitsteken en met uitzondering van dakgoten en dakoverstekken die mogen over de volledige breedte van de kavel worden gerealiseerd."

*"**Artikel 5: Energievoorziening Poort***

*1 Voor de gebieden **Europakwartier** en **Homeruskwartier**, beide gelegen in **Poort** gelden de navolgende bepalingen:*

1. In dit artikel wordt verstaan onder:
Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning,

het bedrijf of de voorziening.
Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie
Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meeten regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.
Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmteinfrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers

2. *Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage*
   a. *Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.*
   b. *Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.*
   c. *Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.*
3. *Levering warmte en elektriciteit*
   Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar verbruiker(s). Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
4. *Energie-infrastructuur*
   a. *Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de onroerende zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.*
   b. *Het energiebedrijf is jegens koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de onroerende zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.*
   c. *Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na*

verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.

5. *Kruipruimtes*
   a. *Koper is verplicht indien en voor zover de op de onroerende zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.*
   b. *Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrens van de onroerende zaak ten opzichte van het openbaar gebied.*
   c. *Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.*
6. *Garantie*
   Het energiebedrijf is verplicht de warmtevoorziening zodanig te ontwerpen dat voldaan kan worden aan de bepalingen van Woningborg N.V., Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Bouwfonds Ontwikkeling B.V. of een vergelijkbare garantieregeling op het moment van aanvraag van de bouwvergunning.
7. *Contact met energiebedrijf*
   Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 1. tot en met 6. tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.
8. *Kettingbeding*
   Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking."

Enzovoorts (niet van toepassing)

*"**Artikel 7: Gebruik van werkruimte***

1 *Vestiging van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten passend binnen het vigerende bestemmingsplan Almere Poort is toegestaan. De woonfunctie dient gehandhaafd te blijven. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.*
2 *Het bedrijfsoppervlak per bedrijfsvestiging mag ten hoogste 50% van het brutovloeroppervlak bedragen. In het geval van kunst en kunstnijverheid is dat maximaal 75%.*
3 *Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2."*

Enzovoorts (niet van toepassing)

*"**Artikel 10: Algemene erfdienstbaarheid***

Terzake de verkrijging van de grond zal worden gevestigd en geleverd de algemene erfdienstbaarheid waardoor de toestand waarin de bouwpercelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat

betreft:
- *de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, grootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;*
- *de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisieaansluiting;*
- *eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw, licht en uitzicht,*

zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
Deze erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, aan of overbouw, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.
Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen. Voormelde erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.
Deze erfdienstbaarheid over en weer ten nutte en/of ten laste van het/de bij deze overgedragen bouwperceel/bouwpercelen en/of de overige daaraan grenzende bouwpercelen, deel uitmakende van het onderhavige bouwcomplex."
Enzovoorts (niet van toepassing)
*"**Artikel 12: Kettingbeding***
Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in artikel 5 (Energievoorziening Poort) van deze overeenkomst en op artikel 3.6 van de AV 2012 zodat deze bepalingen als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente, onverlet latende de overige rechten van de gemeente.""
Enzovoorts
"***KETTINGBEDING EN DERDENBEDING.*** *(artikel 2.14 van de AV 2012)*
1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens Vof IbbA, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2012, en het hiervoor onder B bepaalde, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens Vof IbbA en/of de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Vof IbbA en/of gemeente het beding aan.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING. *(artikel 2.15 van de AV 2012)*
1. *De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en*

gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.

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

B. ERFDIENSTBAARHEID

Met verwijzing naar voormelde akte van verkrijging waarbij Vof IbbA de eigendom van voormeld perceel heeft verkregen op vijftien mei tweeduizend veertien verleden voor een waarnemer van mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, is op het verkochte gevestigd de erfdienstbaarheid:

(aanvang citaat)

De navolgende artikelen zijn UITSLUITEND BESTEMD voor de kavels liggende in gebied EUROPAKWARTIER.

ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEID (EUROPAKWARTIER)

Ter zake de verkrijging van de grond zal worden gevestigd en geleverd de algemene erfdienstbaarheid waardoor de toestand waarin de bouwpercelen en de percelen bestemd voor het parkeren op eigen terrein zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

- *de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, grootwater en fecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;*
- *de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisieaansluiting;*
- *eventuele inbalking, inankering, overbouw, aanbouw, licht en uitzicht, hieronder wordt evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, met uitzondering van de gronden bestemd voor aan te leggen en in stand te houden parkeerplaatsen welke niet mogen worden bebouwd maar slechts mogen worden gebruikt als parkeerplaats.*

Deze erfdienstbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, aan of overbouw, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van elk gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd over en weer ten nutte en/of ten laste van het/de bij deze overgedragen bouwperceel/bouwpercelen, parkeerperceel/parkeerpercelen en/of de overige daaraan grenzende bouw- dan wel parkeerpercelen, deel uitmakende van het onderhavige bouwcomplex.

De navolgende artikelen zijn UITSLUITEND BESTEMD voor de kavels liggende in gebied EUROPAKWARTIER.

ERFDIENSTBAARHEID: ONDERGESCHIKTE BOUWDELEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren voorts bij deze -voor zover zulks nog niet eerder is geschied- te vestigen, te leveren en aan te nemen en wel in aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort (Annex

1) ten behoeve van het bij deze akte te leveren registergoed, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie W nummer 1948 en ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak grenzend aan de voorzijde van zijn kavel, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie W nummers 2033 (gedeeltelijk) en 1638 (gedeeltelijk), voor zover nodig, te vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om overbouwen van ondergeschikte aard te realiseren boven de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak vanaf een hoogte die aansluit op de eerste verdiepingslaag en vanaf negentig centimeter (0,9) meter vanaf de zijerfgrens voor zaken die maximaal zestig centimeter (0,6) meter uitsteken gemeten van de erfgrens, met uitzondering van dorpels en vensterbanken, deze mogen maximaal vijftien (15) centimeter uitsteken en met uitzondering van dakgoten en dakoverstekken die mogen over de volledige breedte van de kavel worden gerealiseerd."

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

Niet van toepassing

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

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

23.Uitoefening van het recht van parate executie

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

B. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP VOOR DE OPENBARE VEILING

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

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

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

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

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

2. Procedure van onderhandse verkoop

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

3. Ondertekening koopovereenkomst

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

4. Waarborgsom

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

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

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

6. Tijdstip van betaling

De koopprijs en de voor de executoriale verkoop en verkrijging van het

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

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

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

8. Ontbinding tot datum beschikking

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

9. Uitoefening van het recht van parate executie

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

10.Risico-overgang

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

11.Levering

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

12.Kosten en heffingen

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

C. VOORWAARDEN IN VERBAND MET INTERNETBIEDEN EN INTERNETBORG

Voor de executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:
De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

a. Aanvulling begrippen:
In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotaris:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. Internetborg:
   een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt ÉÉN PROCENT (1 %) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van VIJFDUIZEND EURO (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

b. Aanvulling voorwaarden:
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de AVVE is het Deelnemer niet toegestaan een bod uit te brengen namens een ander.
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de

macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

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