DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Lotusbloemweg 79, ALMERE



Tussenwoning

Beschrijving

Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin te Almere, Lotusbloemweg 79, 1338 ZB Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N, nummer 4922, groot 1,44 are.

Oppervlakte volgens BAG: 118 m².

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 17 december 2018
Inzet	maandag 17 december 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 17 december 2018 vanaf 16:30
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	dinsdag 27 november 2018, van 11:00 tot 12:00 maandag 17 december 2018, van 11:00 tot 12:00 Uitsluitend op genoemde data en tijden is er bezichtiging mogelijk.
Lasten	Rioolheffing, € 147,51 jaarlijks Waterschapslasten, € 91,43 jaarlijks Onroerende zaak belasting, € 243,02 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Geldhof Makelaardij o.g. De Lairessestraat 109 1071 NX Amsterdam T: 020 676 59 35 E: info@geldhof.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin te Almere, Lotusbloemweg 79, 1338 ZB Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie N, nummer 4922, groot 1,44 are.







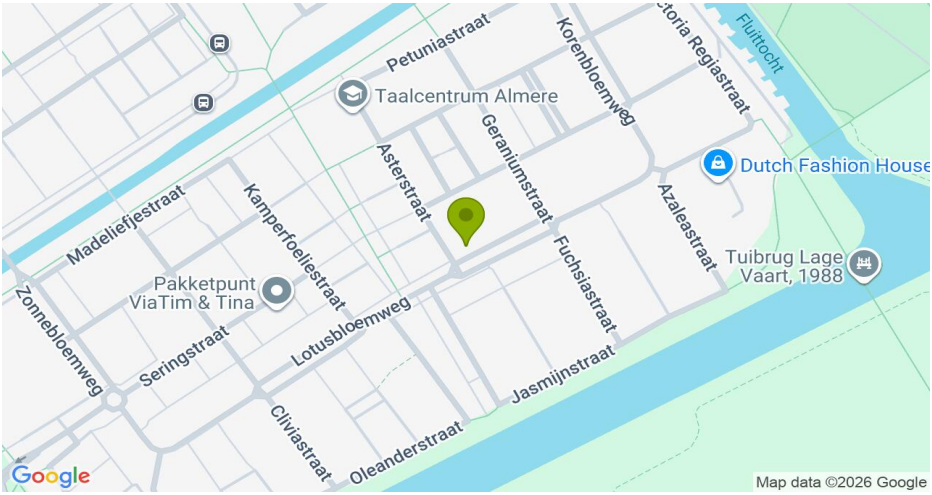
Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.500,00 (per 13-11-2018 om 11:23 uur) vierduizend vijfhonderd euro (per 07-11-2018 om 14:48 uur)




79


TOP
MOVERS


Petuniastraat
Korenbloemweg
Victoria Regiastraat
Fluitcht
Taalcentrum Almere
Geraniumstraat
Asterstraat
Dutch Fashion House
Madeliefjestraat
Kamperfoeliestraat
Azaleastraat
Tuibrug Lage Vaart, 1988
Pakketpunt ViaTim & Tina
Fuchsiastraat
Zonnebloemweg
Lotusbloemweg
Seringstraat
Jasmijnstraat
Cliviastraat
Oleanderstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

43678-kadastralekaart1338Lotusbloemweg.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 71077 dennis



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

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 december 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente ALMERE
Sectie N
Perceel 4922

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43678_bag-viewer-Lotusbloemweg 79, ALMERE.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Lotusbloemweg 79 Almere



Pand	
ID	0034100000032790
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1991
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-06-2009
Documentdatum	01-01-1990
Documentnummer	89-033abbvgverg
Mutatiedatum	03-02-2010

Verblijfsobject	
ID	0034010000070783
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	118 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-08-2016

Documentdatum	26-08-2016
Documentnummer	VMU4777013
Mutatiedatum	29-08-2016
Gerelateerd hoofdadres	0034200000033373
Gerelateerd pand	0034100000032790
Locatie	x:148160.501, y:488852.917

Nummeraanduiding

ID	0034200000033373
Postcode	1338ZB
Huisnummer	79
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-01-1994
Documentdatum	01-01-1990
Documentnummer	89-033abbvgverg
Mutatiedatum	03-02-2010
Gerelateerde openbareruimte	0034300000000305

Openbare Ruimte

ID	0034300000000305
Naam	Lotusbloemweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-01-1994
Documentdatum	08-08-1989
Documentnummer	37310/19898
Mutatiedatum	03-02-2010
Gerelateerde woonplaats	1270

Woonplaats

ID	1270
Naam	Almere
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	30-09-2009
Documentdatum	30-09-2009
Documentnummer	N09-025
Mutatiedatum	03-02-2010

Bronhouder

ID	0034
Naam	Almere

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43678.pdf

Vaststelling Veilingvoorwaarden.
De verschenen persoon handelend als gemeld, verklaart dat op deze executoriale verkoop van toepassing zijn de volgende algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Onroerende Zaken (Hypotheken 4), op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.
Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

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

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

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

2. Inzet en afslag
a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

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, alvorens tot gunning over te gaan, 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 echter met een minimum van VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00). 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: TWEEHONDERDDRIEËNVEERTIG EURO EN TWEE EUROCENT (€ 243,02); per jaar
- rioolheffing: ÉÉNHONDERDZEVENENVEERTIG EURO EN ÉÉNENVIJFTIG EUROCENT (€ 147,51); per jaar
- waterschapslasten: ÉÉNENNEGENTIG EURO EN DRIEËNVEERTIG EUROCENT (€ 91,43); 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. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van **verkoper**:
   - de gemeentelijke belastingen bij indicatie ZESDUIZEND TWEEHONDERDVIJFENDERTIG EURO EN ZESTIEN EUROCENT (€ 6.235,16).
2. 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 **koper**:
   - de waterschapslasten, bij indicatie ÉÉNHONDERDVIJFENZEVENTIG EURO EN DRIEËNVEERTIG EUROCENT (€ 175,43);
3. 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.
4. 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 een door de gemeente afgegeven verklaring is de publiekrechtelijke bestemming wonen.
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

Door de verkoper is het beheer- en ontruimingsbeding ingeroepen. Blijkens een beschikking van de rechtbank midden-Nederland de dato achtentwintig maart tweeduizend achttien is deze toegewezen. Het registergoed is thans leeg en ontruimd en in beheer bij de verkoper.
Bij mij, notaris, is niet bekend of er thans andere personen als bewoners zijn ingeschreven op het adres van het registergoed wegens het niet verkrijgen van informatie van de gemeente Almere.

15.Gebruik bij derden

1. Volgens opgaaf van de gemeente staan naast de eigenaar en diens gezin op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
   De verkoper heeft voorafgaand aan de veiling het huurbeding ingeroepen. Het huurbeding bij voormelde beschikking toegewezen.
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 verkrijging, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"***GEDOOGPLICHT.***

Artikel 9.

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*

Het aanbrengen en het onderhoud van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op haar kosten worden hersteld of aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, zoals vermeld in lid 1.*

BOETEBEPALING.

Artikel 10.

Bij niet-nakoming van enige verplichtingen, voortvloeiende uit gemelde verkoopvoorwaarden of uit de eventuele bijzondere bepalingen in de koopovereenkomst, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van ten hoogste twee maal de koopsom.

KETTINGBEDING

Artikel 11.

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Almere, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 9, 10 en 11, en de bijzondere bepalingen die als zodanig zijn aangewezen in de koopovereenkomst, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende bepalingen in de akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee maal de koopsom ten behoeve van de gemeente Almere, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Almere tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de betreffende bepalingen, als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Almere het beding aan te nemen.*"

Enzovoorts

"- *de algemene erfdienstbaarheid, waardoor de toestand, waarin het hierbij verkochte, alsmede de overige percelen gelegen in het woonblok, waarin gelegen de woningen te Almere,*
Asterstraat 2, Lotusbloemweg 77 tot en met 93 (oneven nummers) en Geraniumstraat 2, Lotusbloemweg 101 tot en met 117 (oneven nummers), kadastraal bekend als voormeld, 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 televisie-aansluiting;*
- *eventuele inbalking, inankering, overbouw, 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, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der 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 ten laste van het bij deze overgedragen perceel en de overige daaraan grenzende percelen als hiervoor bedoeld, deel uitmakende van het onderhavige woonblok, en
- de erfdienstbaarheid van voetpad, om te komen van en te gaan naar de openbare weg, ten aanzien van welke erfdienstbaarheid zal gelden de navolgende bepalingen:

1. *In het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden.*
2. *Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen.*
3. *Het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren.*
4. *Het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de krachtens de erfdienstbaarheid tot gebruik gerechtigden van dat pad, ieder voor een evenredig gedeelte, zoals hierna omschreven, en wel:*
   a. *voor het voetpad, ter breedte van ongeveer een meter twintig centimeter, langs de achtergrens respectievelijk zijgrens en liggende in de tuinen van de percelen Asterstraat 2 tot en met 12 (even nummers), Balsemienstraat 23 tot en met 37 (oneven nummers), Geraniumstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers) en Lotusbloemweg 77 tot en met 99 (oneven nummers) te Almere, deze erfdienstbaarheid over en weer ten nutte en ten laste van die percelen,*
   zijnde het evenredig gedeelte als hiervoor sub 4 bedoeld het een/tweeëndertigste gedeelte,
   welke percelen kadastraal bekend zijn als gemeente Almere, sektie N, nummers 4914 tot en met 4945;
   b. *enzovoorts.*"

20.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.

21.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 onderhandse 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 aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
    Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, 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.