DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kajuit 116, ALMERE



Appartement
Gebouwd in 2007

111 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woonhuis gelegen te 1319 AR ALMERE, Kajuit 116, kadastraal bekend gemeente ALMERE, sectie E, complexaanduiding 307, appartementsindex 19

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 juni 2022
Inzet	maandag 20 juni 2022 vanaf 18:00
Afslag	maandag 20 juni 2022 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Heldoorn Eggels Netwerk Notarissen Rooseveltweg 15 1314 SJ Almere Stad T: 036 534 05 20 F: 036 534 54 84 E: info@heldoorneggels.nl
Behandelaar	mw. A.G. Coster-Hovinga
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	OZB, € 313,80 jaarlijks Rioolheffing, € 175,67 jaarlijks Waterschapslasten, € 117,56 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte	111 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Makelaar Testkantoor Lt. Gen. Van Heutszlaan 4 3743 JN Baarn T: 035 123 45 67 E: info@eersteamsterdamse.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente ALMERE, sectie E, complexaanduiding 307, appartementsindex 19











Financieel

Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 5.000,00 (per 19-05-2022 om 14:54 uur)

Bijzonderheden

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woonhuis gelegen te 1319 AR Almere, Kajuit 116, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie E, complexaanduiding 307, appartementsindex 19

gebruik/oplevering
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin. Volgens een bericht van de gemeente Almere, met datum negentien april tweeduizend tweeëntwintig (19-04-2022), staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin. Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.

oppervlakte/NEN 2580
ca.111m2

bouwjaar
2007
energie (EPA)
Op www.ep-online.nl staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Het appartement heeft label A. Het label is afgegeven op 15 maart 2017 en geldig tot 15 maart 2027. Er is geen opnamedatum beschikbaar.

aanschrijvingen/publiekrechtelijke beperkingen
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Voor meer informatie zie de Bijzondere veilingvoorwaarden.

risico
Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

milieu
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

splitsing
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op zevenentwintig januari tweeduizend zes ondertekend bij mr. A. van der Meer, notaris te Almere. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Lelystad op dertig januari tweeduizend zes, in register Onroerende Zaken Hypotheken

4, deel 2769 nummer 177.

ontruiming
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bestemming
Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West (www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestemming volgens het bestemmingsplan is: wonen. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

VvE
Vereniging van Eigenaars Marsta, gevestigd te Almere (KvK 32153645). De notulen en een huishoudelijk reglement zijn beschikbaar en in te zien via de website.

FINANCIËLE INFORMATIE
lasten
OZB I € 313,80 per jaar
Rioolheffing I € 175,67 per jaar
Waterschapslasten I € 117,56 per jaar
Bijdrage VvE I € 50,24 per maand
Eigenaarslasten worden niet verrekend

WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021)
€ 311.000,-

kosten koper
Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
- kosten afvoer zwarte grond;
- de kosten van het vestigen van het opstalrecht;
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars € 301,44

verrekening baten en lasten
De achterstallige bijdragen aan de VvE zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

betaling koopsom
Betaling waarborgsom en koopsom: zie veilingvoorwaarden.

waarborgsommen
Betaling waarborgsom en koopsom: zie veilingvoorwaarden.

plok
1% van de inzetsom

belasting
De overdrachtsbelasting en omzetbelasting zijn voor kosten van de koper.

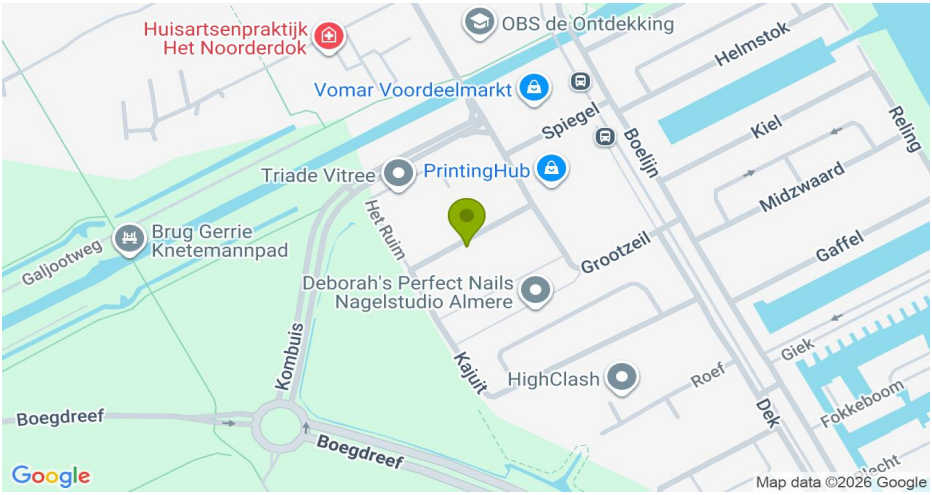











Huisartsenpraktijk Het Noorderdok
OBS de Ontdekking
Helmstok
Vomar Voordeelmarkt
Spiegel
Boeltjin
Kiel
Reling
Triade Vitree
PrintingHub
Midzwaard
Het Ruim
Brug Gerrie Knetemannpad
Galjootweg
Grootzeil
Gaffel
Deborah's Perfect Nails Nagelstudio Almere
Giek
Kombuis
Kajuit
HighClash
Roef
Dek
Fokkeboom
Boegdreef
Boegdreef
Google
Map data ©2026 Google

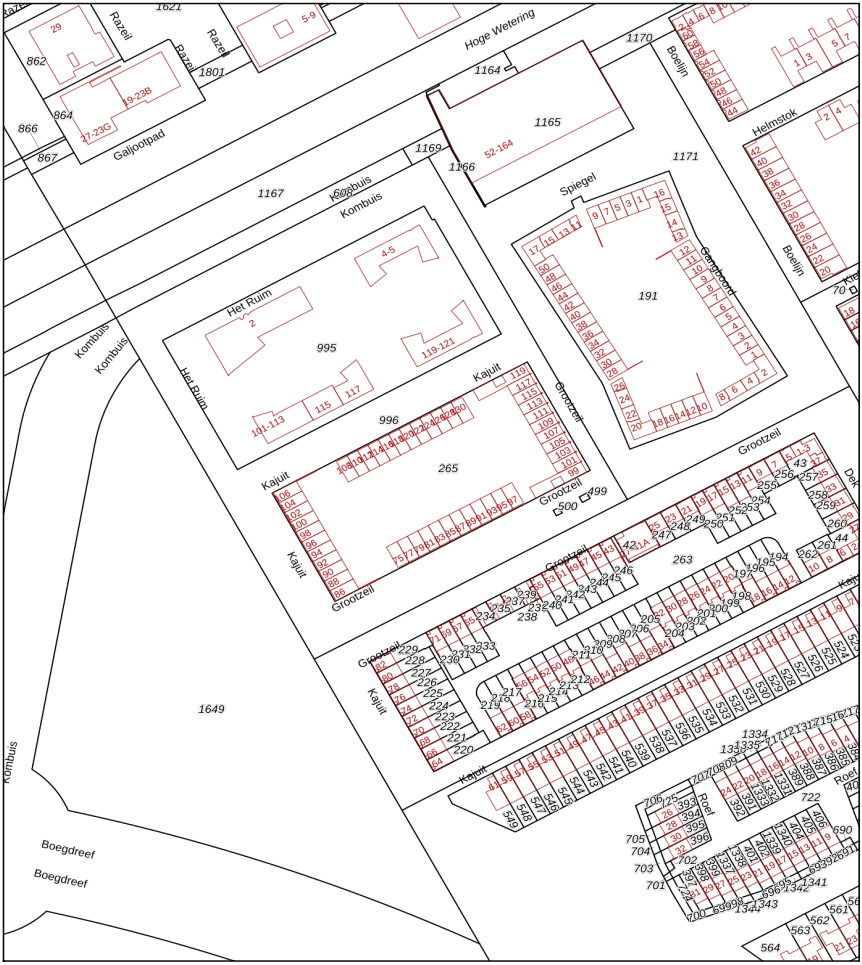

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45766-kadastralekaart1319Kajuit.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 59965 AH



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	E
Perceel	265

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

45766_Huishoudelijk_Reglement_2007.pdf

Huishoudelijk Reglement
Project Marsta, Almere

Algemeen

Artikel 1 Doelstelling
Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaren, bewoners en gebruikers van de woningen in het project Marsta te Almere, gelegen aan de straten Grootzeil 75 t/m 119 (oneven) en Kajuit 86 t/m 130 (even), hierna te noemen “marsta-woningen”.
De vereniging van eigenaren voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en zaken aan en om de marsta woningen.
De vergadering van eigenaren beslist over het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en zaken aan en om de marsta woningen.
Hiermee wordt bedoeld dat zaken als gevels,daken,kozijnen,slagbomen etc onder het beheer van de V.V.E. vallen.

Artikel 2 Definities
In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:
“Gebouw”, “Eigenaar”,,Gemeenschappelijke gedeelten”,”Privé -gedeelten” ,”Gebruiker”, ”Vereniging”,”Vergadering”,”Bestuur”de definitie zoals die is opgenomen in artikel 1 van het reglement van splitsing, onderdeel van de akte van splitsing, zoals verleden op 27 januari 2006 door notariskantoor Trip te Almere door mr. J.G.C.Tokkie.

Bescherming Woongenot

Artikel 3
De eigenaar,bewoner en of gebruiker is verantwoordelijk voor het ongestoorde woongenot van de bewoners en of gebruikers van de Marsta woningen. In het geval van conflicten zal worden opgetreden conform de procedures die zijn beschreven in de akte van splitsing, die alle bewoners bij de aankoop van de woning hebben ontvangen, dan wel het Modelreglement van 1992.

Artikel 4
1. Het is verboden op werkdagen tussen 22:00 en 7.00 en in het weekend tussen 22:00 en 9.00, werkzaamheden te verrichten zoals boren, kloppen,hameren etc die hoorbaar zijn voor de omwonenden en daardoor overlast veroorzaken.
2. Het is niet toegestaan om permanente reclame-uitingen, uithangborden en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen.
3. Eigenaren en gebruikers zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud aan de woningen toe te staan.
4. Eigenaars en gebruikers dragen gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bij dat de gemeenschappelijke gedeelten schoon en netjes zijn en blijven
5. Het is verboden huisdieren uit te laten in de gemeenschappelijke ruimten
6. Uitwerpselen van huisdieren en resten van (bouw)materialen,kerstbomen e.d.(Voor zover deze niet op juiste wijze en tijdstip zijn aangeboden voor de huisvuilophaaldienst) dienen onmiddellijk te worden opgeruimd.
7. Het parkeren van auto’s op het binnenterrein is niet toegestaan
8. In geval van sneeuw en/of gladheid is de bewoner verantwoordelijk voor het ijsvrij houden van het aan de woning grenzende beloopbare gebied in verband met de veiligheid.
9. Het volledige binnenterrein, inclusief het straatmeubilair (verlichting) e.d. Is eigendom van de V.V.E. Marsta. Schade aan bestrating,verlichting en milieu (bv olielekkage aan auto) dient onmiddellijk aan het bestuur van de V.V.E. te worden gemeld en komt voor rekening van de veroorzaker.
10. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimte te gebruiken voor het organiseren van feesten of andere activiteiten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de

V.V.E.

Aanpassingen aanzicht woningen

Artikel 5 Veranderingen aan constructie

1. Zonder toestemming van de vergadering mogen geen veranderingen in de Marsta woningen worden aangebracht waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd wordt. De toestemming zal niet worden verleend indien de hechtheid van de woning door de veranderingen in gevaar wordt gebracht.
2. Iedere ingrijpende op-,aan-,onderbouw of bevestigingen aan de gevels,daken en schuren dan wel montage van buitenkranen, verlichting, contactdozen, lichtsensors, alarmkasten, plantenrekken en plantenbakken is niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering. De vergadering kan slechts toestemming verlenen onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring van de gevolgschade voor de leden van de vereniging. Deze toestemming kan te allen tijde door de vergadering worden ingetrokken.
3. Het is niet toegestaan om in uw woning een muurdoorvoer te maken ten behoeve van een keuken afzuiginstallatie.
4. Het is niet toegestaan de bij oplevering aangebrachte buitenverlichting aan de straatzijde te vervangen door een ander armatuur.

Artikel 6 Schotelantennes

1. Er is geen besluit genomen inzake het plaatsen van Schotelantennes

Artikel 7 Zonwering, rolluiken en horren

1. Aanbrengen van zonwering, rolluiken en horren is toegestaan, mits dit op een deskundige wijze en zonder aanbrengen van schade aan de constructie van de gevel geschiedt, leidend hierbij zijn de instructies die iedere bewoner of gebruiker heeft gekregen bij de oplevering.
2. Voor zonwering en rolluiken aan de straatzijde van de woningen dienen geplaatst te worden conform bijlage I, de kleur is tevens in deze bijlage bepaald.

Artikel 8 Carport

1. Het aanbrengen van een carport is in overleg met de buren toegestaan.
2. De carport dient van een deugdelijke constructie te zijn, materiaal en kleur door de vergadering te bepalen in verband met uitstraling en uniformiteit.

Artikel 9 Naambordjes

Eigenaren zijn vrij in de keuze van een naambordje

Artikel 10 Erf afscheiding tuinen

1. Eigenaren/gebruikers zijn vrij in de keuze van de erf afscheiding in de tuinen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de algemene wettelijke bepalingen aangaande de hoogte van erf scheidingen.
2. Erf afscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1.80 meter, dit geldt ook voor hagen van welke soort dan ook.
3. Erf afscheidingen mogen uitsluitend na overleg met de buren worden geplaatst.
4. Tevens dient men zich te houden aan de wettelijke regelgeving over het plaatsen van opgaand hout (bomen). Opgaand hout mag geen hinder veroorzaken voor de omwonende.

Artikel 11 Meerwerkopties

1. Alle door de bouwer aangeboden meewerkopties mogen in een later stadium alsnog worden aangebracht, mits wordt voldaan aan dezelfde bouwkundige voorwaarden, zolas die golden tijdens de bouw en met gebruikmaking van dezelfde materialen.
2. Het later (doen) uitvoeren van vanuit de bouw aangeboden meewerkopties dient vooraf te worden gemeld aan het bestuur van de V.V.E. Marsta.

Artikel 12 Dakterrassen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 is de verder aanleg van dakterrassen niet toegestaan.
De aanleg van dakterrassen is toegestaan mits er aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Voorgenomen aanleg dient gemeld te worden bij de vereniging.
2. Aanleg geschiedt voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen de gevolgschade voor andere leden van de vereniging.
3. Dakterrassen dienen dusdanig geconstrueerd te worden zodat er geen schade aan de bestaande dakbedekking toegebracht wordt en de geldende bouwkundige voorschriften opgevolgd worden.
4. De dakterrassen dienen voorzien te zijn van een hekwerk identiek aan de in gebruik zijnde bij hetzelfde type woningen in het complex.
5. Terrassen op de opbouw van de woning dienen aan beide zijde voorzien te zijn door de vereniging voorgeschreven privacyglas scherm.

Artikel 13 Reparaties en overige werkzaamheden

Reparaties en andere werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten, zoals daken, schuren, gevels, deuren enz mogen uitsluitend na toestemming van het bestuur worden uitgevoerd.

Overige bepalingen

Artikel 14 Vragen, verenigingszaken enz

Voor onderhoudsaangelegenheden, vragen en klachten van algemene aard kan tijdens kantooruren contact worden opgenomen met een van de bestuursleden of de technische commissie, zie hiervoor onze web-site http://marstawoningen.web-log.nl/

Artikel 15 Gebruik woning

Iedere eigenaar die zijn/haar woning (tijdelijk) in gebruik geeft aan derden, dient hiervan mededeling te doen aan het bestuur door middel van een getekende verklaring van de gebruiker een en ander conform model splitsingsreglement.

Artikel 16 Houden van “Buitendieren”

Het is verboden om dierenverblijven te plaatsen die overlast kunnen veroorzaken voor bewoners. Denk aan kippenhokken,volières, duiventillen enz.

Artikel 17 Langdurige afwezigheid

Het verdient aanbeveling om in geval van langere afwezigheid aan het bestuur mededeling te doen van het verblijfadres en daarbij tevens op te geven wie zich , indien noodzakelijk, toegang tot de woning mag verschaffen bij een calamiteit (brand,lekkage).

Artikel 18 Betaling maandelijkse bijdrage V.V.E.

1. De maandelijkse bijdrage aan de V.V.E. dient middels automatische incasso bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op rekeningnummer 148118631 ten name van de V.V.E. Marsta te Almere.
2. Indien een betalingsachterstand wordt geconstateerd, is het bestuur bevoegd om de vordering uit handen te geven, waarbij alle gemaakte kosten zullen worden verhaald op de eigenaar, bewoner of gebruiker.
3. Het incassobeleid is van toepassing.

Slotbepalingen

Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte,van het

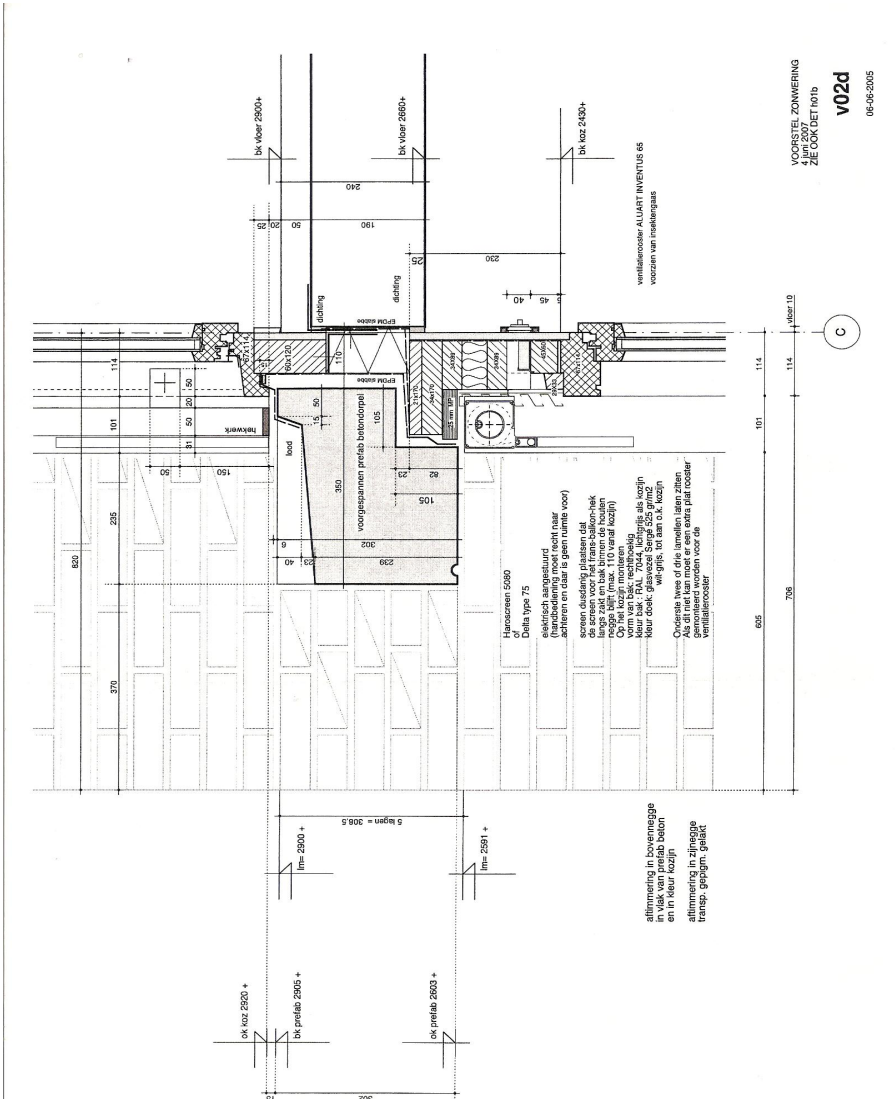
splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement door de eigenaar, bewoner of gebruiker, zal artikel 29 van het splitsingsreglement worden toegepast.

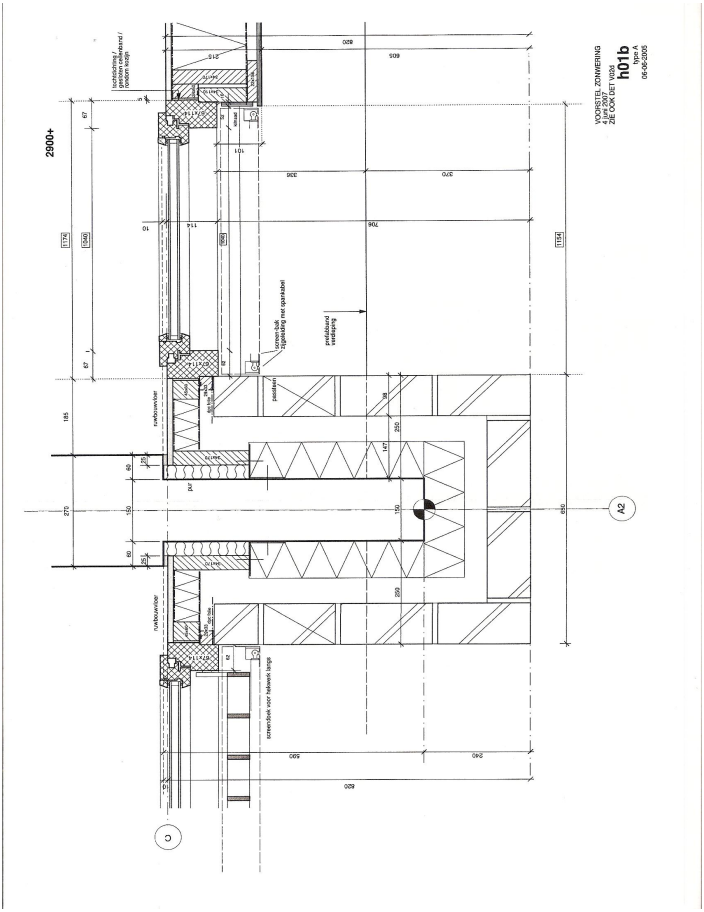
In alle gevallen waarin dit huishoudelijk en/of splitsingsakte en/of modelreglement van splitsing 1992 niet voorziet beslist de vergadering

Aldus vastgesteld en goedgekeurd tijdens de vergadering d.d. 20 juni 2007

Voorzitter V.V.E. Marsta

Bijlage I


VOORSTEL ZONWERING
44 LOFT 2007
ZIE OOK DET h01b
v02d
06-06-2005
bk vloer 2900+
bk vloer 2660+
bk koz 2430+
ventilatierooster ALUART INVENTUS 65
voorzien van insektengaas
dichting
EPDM sponsband
voorgespannen prefab betonbrpel
vloer
vloer 10
Tablowerk
hout
Harascreen 5080
of
Delta type 75
elektrisch aangestuurd
(handbediening moet recht naar
achteren kunnen worden gezet)
scherm dusdanig plaatsen dat
de motor voor het zonnescherm-hek
langs zakt en bak binnen de houten
hoogte blijft (max. 110 vanaf kozijn)
in kleur kozijn ommanteling
vorm van bak: rechthoekig
kleur bak: RAL 7044, lichtgrijs als kozijn
kleur doek: ongeveer gelijk aan kozijn
wit-grijs, tot aan o.k. kozijn
Onderste twee of drie lamellen laten zitten
Als dit niet kan moet er een extra plat rooster
gemonteerd worden voor de
ventilatierooster
afdimmering in bovenegge
in vlak van prefab beton
en in kleur kozijn
afdimmering in zijnegge
transp. gelijgm. geläkt
5 lagen = 308,5
lmi= 2900 +
lmi= 2591 +
ok koz 2920 +
bk prefab 2905 +
ok prefab 2903 +


VOORSTEL ZONWERING
4 juni 2007
ZIE DOKUMENT
h01b
type A
06-06-2006
2900+
A2
C

Bijlage

45766_2021 notulen VvE marsta 24-2-2021 concept.pdf



Notulen Algemene Ledenvergadering 24 februari 2021

Vereniging van Eigenaars Marsta te Almere

Notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Marsta te Almere die gehouden werd op woensdag 24 februari 2021 om 20:00 uur.

Locatie: Online meeting

Bijlage: Presentatie “Algemene ledenvergadering 2021”

1. Welkom voorzitter en vaststellen quorum

De voorzitter van de vergadering opent de vergadering

Van de 46 stemmen zijn er 29 aanwezig waarvan 1 door een volmacht. Er zijn genoeg stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen

2. Mededelingen en ingekomen stukken:

- Zonnepanelen
- Aanleg bomen en planten
- Huisregels

3. Notulen algemene ledenvergadering 2019

Er is geen algemene ledenvergadering gehouden in 2020.

De notulen van de vergadering van 13 november 2019 wordt goedgekeurd.

4. Jaarverslag 2019, decharge verlenen

Het jaarverslag van 2019 wordt toegelicht door Mario Bookelman en enkele vragen worden behandeld. Deze vragen betreffen over details van VVE kosten.

Het jaarverslag van 2019 wordt goedgekeurd en er wordt decharge verleent aan het bestuur voor het jaar 2019.

Het jaarverslag van 2020 is nog behandeld en wordt in de volgende algemene ledenvergadering geagendeerd.

5. Begroting 2021

De begroting 2021 wordt goedgekeurd door de vergadering.

6. Zonnepanelen

Een aantal bewoners verzoekt om zonnepanelen te kunnen plaatsen. Er is een voorstel gemaakt waarmee iedere eigenaar, in overleg met het bestuur, zonnepanelen kan plaatsen. Zie ook de toelichting in de presentatie.

- De zonnepanelen worden los geplaatst op het dak.
- De kabels lopen via het luchtkanaal.
- Eigenaar dient de panelen te verwijderen bij vervanging en/of reparatie aan het dak.
- Eigenaar is verantwoordelijk voor kosten t.g.v. schade aan de woning.
- Alleen zonnepanelen op het dak (uitgezonderd uitbouw).
- Plaatsing alleen via toestemming bestuur, via contract per woning. Eigenaren nemen contact op met het bestuur en er wordt een contract met de VVE gelopen voor plaatsing van de zonnepanelen.

Het voorstel wordt aangenomen.

7. Bestuursformatie

Jessica Buiten, Carlo de Reijke en Anouk Rademaker helpen sinds 2019 het bestuur. Er wordt nu voorgesteld om ze te benoemen als bestuurslid. Het voorstel wordt aangenomen.

8. Rondvraag

- Vraag over het plaatsen van een opbouw.
- Carlo vraagt om foto's van het VVE complex.
- Vraag over openslaande deuren..
- Vraag over kleur rolluik. De toegestane kleur voor rolluiken is de grijstint RAL 7016.
- Vraag over parkeerplaatsen.
- Vraag over het plaatsen van een Carport. Een carport kan geplaatst worden in overleg met het bestuur. Bij voorkeur hetzelfde model en kleur als de bestaande carports, deze zijn goedgekeurd in een ALV vergadering.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45766.pdf

59965

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder
Kajuit 116 te 1319 AR Almere

Heden negentien mei tweeduizend tweeëntwintig verscheen voor mij, mr. Johny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere: mevrouw Aukje Grietje Coster - Hovinga, geboren te Leeuwarden op twaalf maart negentienhonderd acht en zeventig, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Rooseveltweg 15, 1314 SJ Almere, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de Rechtspersoon naar buitenlands recht: **Lloyds Bank GmbH**, statutair gevestigd te Berlijn Duitsland, mede kantoorhoudende te 1101 EE Amsterdam, De entree 254, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 72211342 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 2687, 3800 GE Amersfoort); hierna te noemen: 'de verkoper'.
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld.
Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **twintig juni tweeduizend tweeëntwintig (20-06-2022)** om of omstreeks achttien uur in Café Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam voor mr. Johny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:
HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het woonhuis gelegen te **1319 AR ALMERE, Kajuit 116**, kadastraal bekend gemeente ALMERE**, sectie E, complexaanduiding 307, appartementsindex 19**; hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
Enzovoorts

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op zevenentwintig maart tweeduizend zeventien (27-03-2017) verleden voor een waarnemer van mr. W.H.M. Berkenbosch, notaris te Almere. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig maart tweeduizend zeventien (27-03-2017), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 70323, nummer 140. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom oorspronkelijk groot tweehonderddrieëntwintigduizend tweehonderd euro (€ 223.200,00). Dit blijkt uit een akte op zevenentwintig maart tweeduizend zeventien (27-03-2017) ondertekend bij een waarnemer van mr. W.H.M. Berkenbosch, notaris te Almere. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig maart tweeduizend zeventien (27-03-2017), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71315, nummer 18, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen.

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als

gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

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

energielabel

Op www.ep-online.nl staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan Noorderplassen Oost en West (www.ruimtelijkeplannen.nl). De bestemming volgens het bestemmingsplan is: wonen. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
BIJZONDERE BEPALINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN
Met betrekking tot bekende bijzondere bepalingen en/of erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van levering op zevenentwintig januari tweeduizend zes verleden voor notaris Mr. A. van der Meer te Almere, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op dertig januari tweeduizend zes in deel 2769 nummer 178, waarin woordelijk staat vermeld:
(aanvang citaat)
"***GEDOOGPLICHT***
Artikel 5.

1. *De 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 terzake van het gedogen.*
2. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.*
3. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven, zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING
Artikel 6.

1. *De in artikel 5 genoemde gedoogplicht, alsmede de eventuele in de koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*
2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) wordt/worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.*

Enzovoorts.
AANLEG- EN INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING PARKEREN OP EIGEN ERF
Artikel 9.
De koper verplicht zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
ERFAFSCHEIDING(EN)
Artikel 10.

1. *Overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan dient koper, voor eigen rekening en risico, op de (zij)grens van de tuinen van de op het verkochte geprojekteerde kavels (zijnde de kavels 2270, 2281, 2293 en 2304) en het daaraan grenzende (tot het plan behorende gemeenschappelijk) gebied een gaashekwerk met klimop (hedera), met een hoogte van twee meter (2 meter) aan te brengen.*
   Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht dit hekwerk met klimop, voor eigen rekening, in stand te houden, te onderhouden en, indien nodig, te vernieuwen.

2. *Overeenkomstig het ingediende en goedgekeurde bouwplan dient koper, voor eigen rekening en risico, op de (zij)grens van de tuinen van de op het verkochte geprojekteerde kavels (zijnde de kavels 2282 en 2292) en het daaraan grenzende openbare gebied een tuinmuur met een hoogte van twee meter (2 meter) aan te brengen. Koper casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht dit hekwerk met klimop, voor eigen rekening, in stand te houden, te onderhouden en, indien nodig, te vernieuwen.*

AFVOER (ZWARTE) GROND

Artikel 11.

1. *Koper is verplicht de (zwarte) grond, welke vrijkomt bij de (her)inrichting van de tuin 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.*
2. *De met het transport naar- en de inname door bedoelde recyclingmaatschappij gemoeide transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van de koper.*
3. a. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper -nadat de overtreding is geconstateerd- ten behoeve van de beheerder van het openbaar gebied een onmiddellijk opeisbare boete van ELFDUIZEND DRIEHONDERDVIJFTIG EURO (€ 11.350,00), onverminderd de bevoegdheid van de beheerder om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 1 te vorderen*

   b. *Als beheerder dient te worden aangemerkt:*
      - *tot de oplevering van het openbaar gebied aan de gemeente: Noorderplassen West C.V. voornoemd;*
      - *vanaf de oplevering van het openbaar gebied aan de gemeente: de gemeente Almere.*

NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN

Artikel 12.

1. *Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van TIEN PROCENT (10 %) van de koopprijs, met een minimum van vierduizend vijfhonderdzevenendertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80), tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 behouden de gemeente en de koper het recht om bij nietnakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Voorwaarden nakoming te vorderen.*

KETTINGBEDING

Artikel 13.

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 7 tot en met 13 (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende bepalingen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertigduizend*

driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02), 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 hiervoor in lid 1 bepaald, verbindt de 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.*

STADSVERWARMING, VESTIGING OPSTALRECHT LEIDINGEN

Artikel 14.

1. *De koper zal de op de onroerende zaak te stichten opstal(len) vanwege de naamloze vennootschap N.V. NUON Infra Oost, gevestigd te Arnhem, Utrechtseweg 68 (correspondentie-adres: Postbus 42, 3840 AA Harderwijk), hierna te noemen: NUON, (doen voorzien en) voorzien doen houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstal(len) op de stadsverwarming van Almere-Stad, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
2. *De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaats vinden, nadat de koper, met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.*
3. *De onder 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling zelve, moeten bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de NUON worden bedongen en aangenomen en in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete TWEEËNTWINTIGDUIZEND ZESHONDERDNEGENENTACHTIG EURO (€ 22.689,00) ten behoeve van de NUON.*
4. *Ten behoeve van de NUON en ten laste van de onroerende zaak wordt bij deze gevestigd en geleverd, op grond van voormelde koopovereenkomst, een opstalrecht, inhoudende het recht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van warmwaterleidingen met bijbehorende werken in, respectievelijk uit de onroerende zaak. Informatie omtrent het (leidingen) tracé waarvoor bedoeld beperkt zakelijk recht wordt gevestigd, kan worden ingewonnen bij de NUON.*
5. *De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van de koper.*

De verschenen persoon sub 1, ten deze handelend als mondeling gemachtigde van de NUON, verklaart voor en namens de NUON de vestiging en levering van bovenbedoeld opstalrecht aan te nemen.

Enzovoorts.

ERFDIENSTBAARHEID

De verschenen personen, handelend als gemeld,

in aanmerking genomen:

dat het bij deze akte verkochte registergoed deel uitmaakt van een complex van

zesenveertig (46) woningen (appartementsrechten);
dat bovenbedoeld complex kadastraal bekend is als gemeente Almere, sektie E, complexaanduiding 307 A, appartementsindexnummers 1 tot en met 46;
dat na afbouw van bovenbedoeld complex een situatie ontstaat, vergelijkbaar met een complex van zesenveertig eengezinswoningen;
verklaren bij deze voor zover nodig en voor zover zulks nog niet eerder is geschied- te vestigen en te leveren de algemene erfdienstbaarheid, waardoor de toestand, waarin voormelde registergoederen 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, gootwater 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, zowel voor de standaarduitvoering van de woning, als voor de tijdens de bouw gegeven (meerwerk)optie voor een uitbreiding van de woning(en),*

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 van de heersende erven.
Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die registergoederen, 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 bij deze overgedragen registergoed en/of de overige daaraan grenzende registergoederen, deel uitmakende van het onderhavige bouwcomplex, kadastraal bekend als hiervoor vermeld."
(einde citaat)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper 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.
Het registergoed is ook belast met een conservatoir beslag.
Ten aanzien van deze bezwaardheid wordt verwezen naar:

- een (conservatoir) beslag ten laste van Enzovoorts voornoemd en ten verzoeke van Enzovoorts, terzake domicilie kiezend ten kantore van Van Schendel en Partners, gevestigd te Hilversum, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien maart tweeduizend tweeëntwintig (17-03-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 82968 nummer 3;

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op zevenentwintig januari tweeduizend zes ondertekend bij mr. A. van der Meer, notaris te Almere. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Lelystad op dertig januari tweeduizend zes, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2769 nummer 177.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Marsta, gevestigd te Almere, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32153645.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Almere, met datum negentien april tweeduizend tweeëntwintig (19-04-2022), staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt ook voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

   Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: driehonderd één euro en vierenveertig eurocent (€ 301,44) op de verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.

   Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: driehonderddertien euro en tachtig eurocent (€ 313,80);
   - rioolheffing: éénhonderd vijfenzeventig euro en zevenenzestig eurocent (€ 175,67);
   - waterschapslasten: éénhonderdzeventien euro en zesenvijftig eurocent (€ 117,56);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro en vierentwintig eurocent (€ 50,24) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen (‘negatieve rente’), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen ‘akte de command’ toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.
Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als ‘akte de command’ wordt gezien):

a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet 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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee

wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
    Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 een of meer anderen zoals 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 als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals

bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van zaaknummer 59965.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

a. De verkoper gunt onder de volgende opschortende voorwaarde: tot gunning van het registergoed eerst zal worden overgegaan nadat de koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris heeft gestort, casu quo door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
   - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
   - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
   - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE

vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken persoon is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Almere op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en de door mij, notaris, gegeven toelichting, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Mr J.B. HELDOORN
NOTARIS TE ALMERE