DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zeistpad 39, ALMERE



Tussenwoning
Gebouwd in 1981
7 kamers

128 m^2 woonoppervlakte
127 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan het Zeistpad 39 te 1324 NB Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 4768, groot éénhonderdzevenentwintig (127) vierkante meter.

Het registergoed is belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V., gevestigd te Arnhem, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zwolle op dertien december negentienhonderddrieëntachtig in register Hypotheken 4 deel 4589 nummer 8, alsmede een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V., gevestigd te Zwolle, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Lelystad op achttien juni negentienhonderddrieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 337 nummer 15 en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Lelystad op negenentwintig maart negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4 deel 432 nummer 29.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 19 juni 2023
Inzet	maandag 19 juni 2023 vanaf 18:00
Afslag	maandag 19 juni 2023 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Notaris: Ruben Berentsen I Behandelaar: Sanne Baljet-Beke
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	7
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	128 m^2
Perceeloppervlakte	127 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 4768







Financieel

Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.149,00 (per 19-05-2023 om 10:06 uur)

Bijzonderheden

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE
Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Stedenwijk en Weerwater Noord" van de gemeente Almere. De bestemming van het registergoed is: "Wonen-1".

Het huurbeding wordt niet ingeroepen.

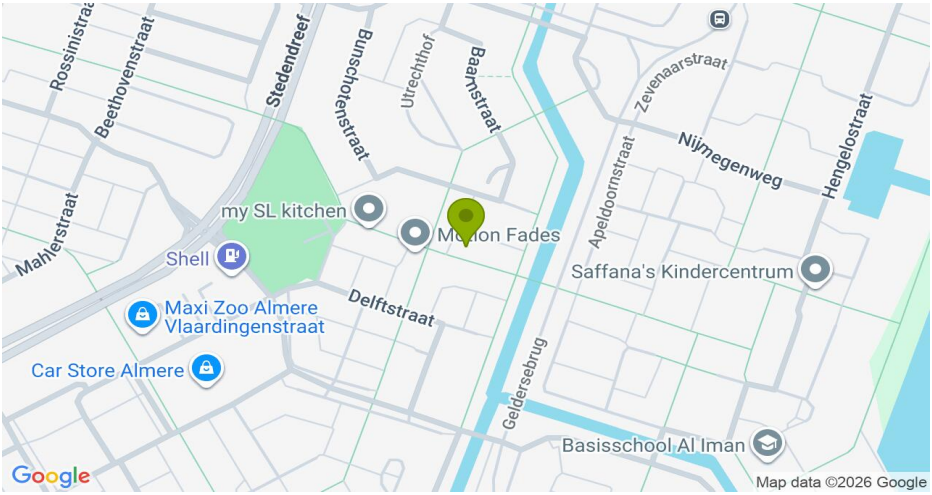
ONDERZOEKSPLICHT KOPER
Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR EEN PARTICULIERE KOPER BIJ HET DOEN VAN EEN ONDERHANDSE BIEDING
Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de bank wordt geaccepteerd, dient deze koper zich de dag na sluiting van de biedtermijn (te weten de maandag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notariskantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Sanne Baljet-Beke van Dirkzwager N.V. te Arnhem.


20/04/2023


20/04/2023


20/04/2023


Rossinistraat
Beethovenstraat
Stedendreef
Bunschotenstraat
Utrechthof
Baanstraat
Zevenaarstraat
Nijmegenweg
Hengelostraat
Apeldoornstraat
Mahlerstraat
my SL kitchen
Shell
Maxi Zoo Almere Vlaardingenstraat
Car Store Almere
Delftstraat
Geldersebrug
Saffana's Kindercentrum
Basisschool Al Iman
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

46092-kadastralekaart1324Zeistpad.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20230174/SBE



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Almere
Sectie	K
Perceel	4768

kadaster

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

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46092.pdf

SBE / 20230174
AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv
Zeistpad 39 te 1324 NB Almere

Vandaag, negentien mei tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw mr. Alexandra Helena Maria Baljet - Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderdtweeënnegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **enzovoorts**,

hierna te noemen: "Verkoper" en/of "Schuldeiser".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, hierna te noemen: de "Notaris", verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "Rv") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

I. Algemene informatie inzake de Veiling;
II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
III. Informatie over het te veilen Registergoed;
IV. Financiële informatie (veilingkosten);
V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
VII. Internetveilen;
VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;

b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op maandag **negentien juni tweeduizend drieëntwintig** vanaf achttien uur in Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan het **Zeistpad 39 te 1324 NB Almere**, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 4768, groot éénhonderdzevenentwintig (127) vierkante meter;

hierna ook te noemen: "Registergoed", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Het Registergoed is belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V., gevestigd te Arnhem, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zwolle op dertien december negentienhonderddrieëntachtig in register Hypotheken 4 deel 4589 nummer 8, alsmede een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Vitens N.V., gevestigd te Zwolle, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Lelystad op achttien juni negentienhonderddrieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 337 nummer 15 en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Lelystad op negenentwintig maart negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4 deel 432 nummer 29.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde
Het Registergoed behoort toe aan:
enzovoorts
hierna, tezamen en/of afzonderlijk, ook te noemen: "Gerechtigde".

Artikel 4
Verkrijging door Gerechtigde
Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vierentwintig oktober tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 76652 nummer 168 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. P.A. Kroes, notaris te Diemen, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5
Geen surseance van betaling, geen faillissement
De Gerechtigde verkeert per achttien mei tweeduizend drieëntwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6
Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding
A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vierentwintig oktober tweeduizend negentien in register Hypotheken 3 deel 76712 nummer 74, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte, op diezelfde dag verleden voor mr. P.A.D. Mokkum, notaris te Diemen, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "recht van hypotheek" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "pandrechten".
B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde personen - hierna tezamen te noemen: "Schuldenaar"- aan Verkoper verschuldigd zijn, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts
D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de

hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van verhuur van het Registergoed zonder toestemming van Verkoper heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.
Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.
Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploot

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed, voor wat betreft de onverdeelde helft, is voorts bezwaard met een executoriaal beslag ten verzoeke van enzovoorts, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zeven februari

tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85062 nummer 11.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

Artikel 14

Zorgplicht Verkoper

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a BW. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand, tenzij in redelijkheid niet van Verkoper kan worden gevergd dat hij voormelde termijn in acht neemt of de Schuldenaar persoonlijk benadert om te overleggen.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 15

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

"*4. Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig*

voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.

5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.*".

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is 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.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Stedenwijk en Weerwater Noord" van de gemeente Almere. De bestemming van het Registergoed is: "Wonen-1".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Artikel 18

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in

artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.

B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.

C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.

E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 19

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van

eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel.

In voormelde akte (deel 76652 nummer 168) staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"***BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN***

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte op twee juli negentienhonderd negen en negentig verleden voor genoemde notaris Van der Meer, gevestigd te Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op vijf juli negentienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4, deel 1666, nummer 42, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen- opgelegd bij akte op twaalf december negentienhonderddrieëntachtig verleden voor notaris mr. S.C. Trip te Almere, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle op dertien december negentienhonderddrieëntachtig in deel 4589 nummer 8 - wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:

Artikel 10. Zakelijke rechten ten behoeve van kabels en leidingen.

Ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Provinciale, Gelderse Elektriciteitsmaatschappij te Arnhem, de naamloze vennootschap N.V. "GAMOG" Gas maatschappij Gelderland te Zutphen, de Staat ten behoeve van het van staatswege geëxploiteerde waterleidingbedrijf en het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie te 's-Gravenhage, wordt bij deze op het verkochte gevestigd en door de verschenen persoon sub 1 als zaakwaarnemer van genoemde vennootschappen, de Staat en het Staatsbedrijf aangenomen een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b laatste zinsnede van Belemmeringenwet Privaatrecht, hierin bestaande dat genoemde vennootschappen, de Staat en het Staatsbedrijf gerechtigd zijn van het verkochte gebruik te maken voor het hebben, houden, onderhouden en, zo nodig, vervangen en verwijderen van werken, dienende om te voorzien in de regelmatige levering van respectievelijke elektrische energie, gas en leidingwater, respectievelijk

dienende ten behoeve van verre berichtgeving, alsmede het recht om daartoe het verkochte te betreden en aldaar werkzaamheden te verrichten.
De vestiging van dit zakelijk recht wordt door de verschenen persoon sub 1. Handelend als gemeld, en de verschenen persoon sub 2. Namens genoemde vennootschappen, de
Staat en het Staatsbedrijf overeengekomen.
Artikel 11. Stadsverwarming: vestiging zakelijk recht leidingen enzovoorts.

1. *De koper zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de N.V. Maatschappij tot Exploitatie van Stadsverwarming Almere, gevestigd te Almere in het gebied van het openbaar lichaam "Zuidelijke IJsselmeerpolders", hierna te noemen: MESA, (doen voorzien en) voorzien doen houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming van Almere Stad, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
2. *De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden nadat de koper met de MEDA daartoe contracten heeft afgesloten.*
3. *De onder 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen alsmede deze bepaling zelve, moeten bij akte vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de MESA worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend gulden (f 50.000,--) ten behoeve van de MESA.*
4. *Ten behoeve van de MESA en ten laste van het hierbij verkochte wordt bij deze akte gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van warmaterleidingen met bijbehorende werken in respectievelijk uit het verkochte en de daarop te stichten opstallen. Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht is gevestigd, kan worden ingewonnen bij de MESA."*

de N.V. Maatschappij tot Exploitatie van Stadsverwarming Almere, hiervoor genoemd, is thans genaamd:
N.V. NUON Energie-Onderneming voor Gelderland, Friesland en Flevoland, gevestigd te Arnhem, het hiervoor genoemde waterleidingsbedrijf is thans genaamd:
N.V. Flevolandse Drinkwater Maatschappij en het hiervoor genoemde Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie is thans genaamd: KPN Telecom B.V. en de hiervoor genoemde gasmaatschappij N.V. Provinciale Gelderse Electriciteits-Maatschappij "Gamog" is thans genaamd: Gamog Gelre Flevo Holding B.V., gevestigd te Zutphen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen 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.
ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze te vestigen en te leveren, voorzover zulks nog niet eerder is geschied- de erfdienstbaarheden zoals nader omschreven in een akte, houdende omschrijving erfdienstbaarheden op twintig januari negentienhonderdnegenennegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr. S.C. Trip te Almere, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op eenentwintig januari negentienhonderdnegenennegentig in deel 1526 nummer 18, in welke akte ondermeer staat vermeld:*
   " de algemene erfdienstbaarheid, waardoor de toestand, waarin het hierbij verkochte, alsmede de overige percelen, gelegen in het woonblok, waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, 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, drainagesysteem of anderszins;*
   - *de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisieaansluiting;*
   - *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/of ten laste alle woningen gelegen op een zelfde kadastraal perceel als hiervoor vermeld."
2. *Met betrekking tot erfdienstbaarheden –gevestigd bij akte op twaalf december negentienhonderddrieëntachtig verleden voor notaris mr. S.C. Trip te Almere ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op dertien december negentienhonderddrieëntachtig in deel 4589 nummer 8- wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:*

"Artikel 12 Erfdienstbaarheden entree's, luifels, balkons en dergelijke
Partijen verklaren voorts dat, voorzover thans aanwezige overige overbouwen – welke in de vorm van entree's, luifels, balkons en dergelijke zijn verbonden aan de opstallen gesticht op de bij deze akte overgedragen gronden- zich bevinden boven de daaraan grenzende, bij de Staat blijvende terreinen, de bestemming van deze overbouwen zal gelden als titel van erfdienstbaarheid, als bedoeld in artikel 747 Derde boek van het Burgerlijk Wetboek."[1].

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde sub a. en zijn gezin en door anderen)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde (en zijn gezin) en door anderen.

Volgens een bericht van de gemeente Almere, de dato zesentwintig april tweeduizend drieëntwintig, staan er ook andere personen als bewoners ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde sub a. en zijn gezin.

Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Voor zover sprake is van huur, heeft Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Vermoeden uitoefening beroep en/of bedrijf

Het vermoeden is gerezen dat de Gerechtigde sub b. casu quo gelieerde (rechts-)personen hun beroep en/of bedrijf uitoefenen vanuit het Registergoed. Dit gebeurt (mogelijk) in strijd met de bestemming van het Registergoed.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 22

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

a. het honorarium van de Notaris;
b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is,

één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

Artikel 24

Betaling Koopprijs

a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met

de Koopprijs verrekend.

c. Indien er hypotheken van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 25

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 26

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 27

Kostenopgaaf op Website

Aan 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. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 28

Wijze van veilen

a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 29

Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

Artikel 30

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.

Artikel 31

Inzetpremie

a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 32

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 33

Gegoedheid

Financiële gegoedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 34

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 35

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of

zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.
Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 36

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 37

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: “Beslaglegger”). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 38

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 39

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 40

Waarborgsom

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

Artikel 41

Verzoekschriftprocedure

a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 39 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met 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 Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 42

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. Handleiding:
   de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. Notaris:
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. Registratie:
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. Registratienotaris:
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.
8. 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.

9. De in lid 8 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.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte

    Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.

2. Exoneratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 45

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper.

Artikel 46

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.
De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend om elf uur

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46092_kostenoverzicht koper - 20230174.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kostenoverzicht KOPER versiedatum: 19 mei 2023
Onderpand: Zeistpad 39 te Almere
Veiling: Randstad-Noord

Veilingkosten

honorarium	€	4.932,65
recherchekosten Kadaster	€	54,45
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€	137,50
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€	24,15
Totale kosten	**€**	**5.148,75**

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00	(*)
Kosten akte de command	€	423,50	(*)

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper.**
Inzetpremie is voor rekening van de **verkoper.**

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting. Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.