

**Nikolaj Basovstraat 13, 1341DH
ALMERE (46655)**



Perceel grond met opstal(len)
het perceel grond met de de daarop in aanbouw zijnde woning



Beschrijving

het perceel grond met de de daarop in aanbouw zijnde woning, gelegen te 1341 DH Almere, Nikolaj Basovstraat 13, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C nummer 9138, ter grootte van ongeveer drie are en negenenveertig centiare (3 a 49 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 15 april 2025
Inzet	dinsdag 15 april 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 15 april 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Robbert Schutte



Objectinfo

Woningtype	Perceel grond met opstal(len)
Bouwjaar	0
Kamers	0
Woonoppervlakte	0 m ²
Woninginhoud	0 m ³
Perceeloppervlakte	349 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	NietInGebruik
Kadastrale omschrijving	gemeente Almere, sectie C nummer 9138



Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% voor rekening verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.408,00 (per 14-03-2025 om 10:42 uur)

Bijzonderheden

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Almere Hout Noord" van de gemeente Almere. De bestemming van het Registergoed is: "woongebied". De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Vergunningen

Koper dient zelf navraag te doen bij de bevoegde instanties omtrent bebouwingsvoorschriften, vergunningen en dergelijken. Koper aanvaardt alle gevolgen hoe dan ook genaamd in dit kader en vrijwaart de Verkoper en de Notaris hiervoor.

Conform hetgeen vermeld in de veilingvoorwaarden aanvaardt koper het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Noord'. Koper dient zelf na te gaan welke rechten en verplichtingen dit met zich brengt.

Onderzoeksplicht koper

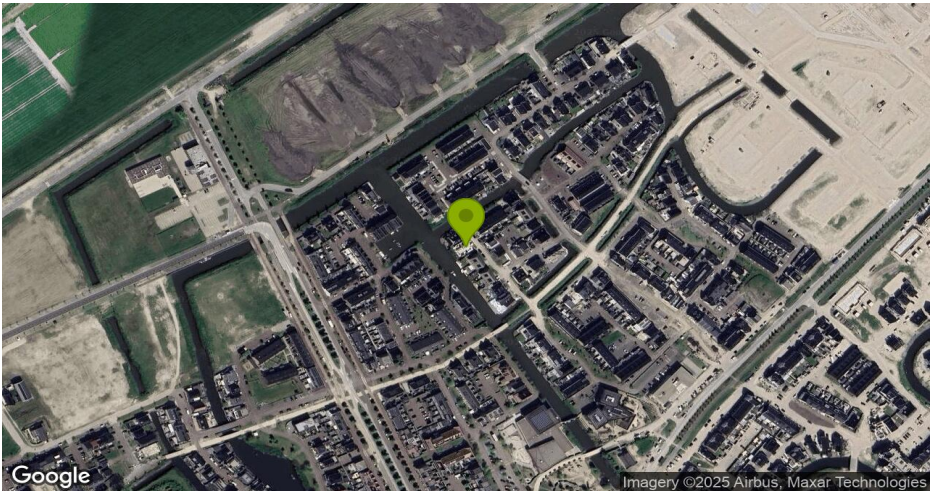
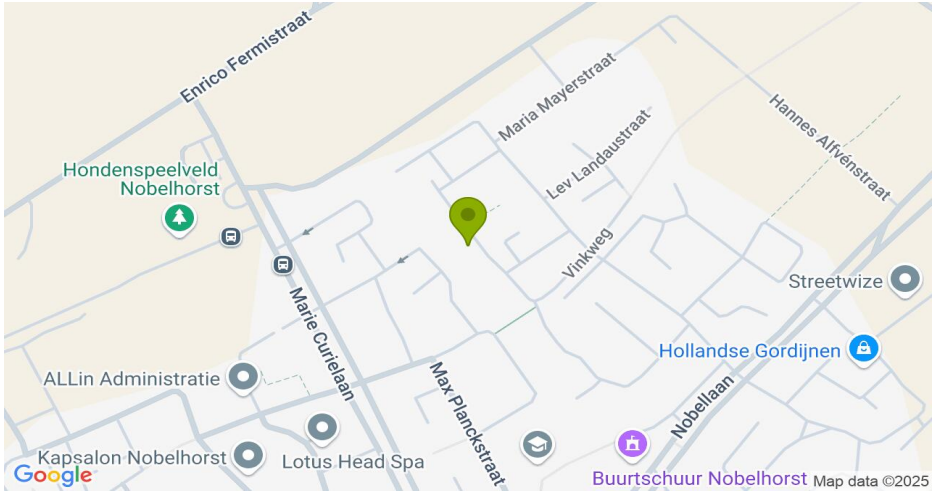
Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens 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 dinsdag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notaris kantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Dirkszager N.V. te Arnhem.

Het huurbeding wordt niet ingeroepen.






Kadastrale kaart

46655-kadastralekaart1341NikolajBasovstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20250408/WFO



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Almere Sectie C Perceel 9138</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46655.pdf

RSC / 20250408
 AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
 Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig
 artikel 524a Rv
Perceel grond aan de Nikolaj Basovstraat 13 te Almere

Vandaag, veertien maart tweeduizend vijftienvintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

heer mr. Robbert Jan Pouwel Schutte, geboren te Ede op twintig december negentienhonderdvierennegentig, 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, 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 executorialie 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 Executieveverkoop 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executorialie verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executorialie 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 Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen bieden uitsluitend gedaan worden via de Website. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op dinsdag **vijftien april tweeduizend vijftwintig** vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) via de Website, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

De Veiling vindt plaats in twee (2) fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod;
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het perceel grond met de de daarop in aanbouw zijnde woning, gelegen te 1341 DH Almere, Nikolaj Basovstraat 13, **kadastraal bekend** gemeente Almere, sectie C nummer 9138, ter grootte van ongeveer drie are en negenenvertig centiare (3 a 49 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

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

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 vijf augustus tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 84772 nummer 86 van het afschrift van een akte van levering op vijf augustus tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. drs. F. M. Ruiter, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.A.G. Milder, notaris te Almere, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Bij voormelde akte werd uitsluitend de grond in eigendom verkregen, het daarop gebouwde is verkregen door stichting voor eigen rekening.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per dertien maart tweeduizend vijftwintig 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 vijf augustus tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 84051 nummer 38, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte, op vijf augustus tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. drs. F. M. Ruiter, voornoemd, 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:

niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser; 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 (biilage 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 exploit

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 is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.

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.

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Almere Hout Noord" van de gemeente Almere. De bestemming van het Registergoed is: "woongebied".

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

Vergunningen

Koper dient zelf navraag te doen bij de bevoegde instanties omtrent bebouwingsvoorschriften, vergunningen en dergelijken. Koper aanvaardt alle gevolgen hoe dan ook genaamd in dit kader en vrijwaart de Verkoper en de Notaris hiervoor.

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 inschrijfbaar 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 84772 nummer 86) staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde koopovereenkomst is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de "Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere" en tevens aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van achttien december tweeduizend achttien en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 32164984. Gemelde algemene verkoopvoorwaarden worden hierna ook aangeduid als "AV 2019". De bepalingen en bedingen van de AV 2019, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn.

Op onderhavige overdracht zijn onder meer de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing die in de AV 2019 (al dan niet bij deze aangepast) zijn opgenomen. Voormelde bepalingen en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

(aanvang citaat)

"Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. *Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op en maken onverbreekbaar deel uit van elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente Almere en haar Koper(s) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*
2. *Hoofdstuk 1 en 2 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken.*
3. *Hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van Particulier Opdrachtgeverschap. Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.*
4. *Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van woningbouw (m.u.v. Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed. Hoofdstuk 3 van de algemene*

verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.

5. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere" of verkort als 'AV 2019'.

Artikel 1.2 Definities

1. Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van de AV 2019 die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.
2. In de Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere wordt verstaan onder:
 - a. Bedrijfswooning:
een woning in of bij een gebouw dat bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door ten minste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie.
 - b. Bouwplan:
een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).
 - c. Bouwrijpe Staat:
 - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
 - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper.
 - III. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen.
 - d. Bruto-vloeroppervlakte (BVO):
de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).
 - e. Eigendomsoverdracht:
de eigendomsovergang van een Onroerende Zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
 - f. Eerste Notariële Akte:
de vereiste akte van levering voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak tussen de Gemeente en haar Koper.
 - g. de Gemeente:
de Gemeente Almere, ook te noemen: Verkoper. Met Gemeente wordt

bedoeld het College van Burgemeester en Wethouders.

- h. Ingebruikneming:
het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als Ingebruikneming.
- i. Koopovereenkomst:
de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.
- j. Koopprijs:
het totaal verschuldigde bedrag voor de Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.
- k. de Koper:
de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.
- l. Notarieel Transport:
het passeren van de Notariële Akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.
- m. Notariële Akte:
de voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak vereiste akte van levering.
- n. Nutsvoorzieningen:
gas, water en elektra (ongeacht de wijze van opwekking of winning daarvan), stadsverwarming, riolering alsmede kabelaansluitingen voor gebruik van o.a. radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief bijbehorende netwerk en/of randapparatuur.
- o. Omgevingsvergunning:
een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- p. Onroerende Zaak:
de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.
- q. Particulier Opdrachtafverschap:
situatie waarbij één of meer natuurlijke personen, die als Koper staan vermeld in de Koopovereenkomst, de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de Onroerende Zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen uitsluitend voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.
- r. Sociale Huurwoning:
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

- s. Vervreemden:
onder andere juridische of economische Eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verkoop, verhuur, pacht en ingebruikgeving.
- t. Vervroegde Ingebruikneming:
Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voordat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Betaling Koopprijs

1. *De Koper is binnen één (1) maand na het aangaan van de Koopovereenkomst een aanbetaling verschuldigd van 10% (tien procent) van de Koopprijs, tenzij het Notarieel Transport binnen één maand na ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvindt.*
2. *Bij gebreke van tijdige betaling van het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag, is de Koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de Koopovereenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de daadwerkelijke datum van betaling een door de gemeenteraad jaarlijks vastgestelde rente zijn verschuldigd.*
3. *Uiterlijk op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum van Notarieel Transport, dient de volledige Koopprijs, inclusief de eventueel verschuldigde rente, belastingen, vergoedingen en boete(s) te zijn voldaan aan de Gemeente of te zijn bijgeschreven op een derdenrekening van de notaris die de Notariële Akte verlijdt.*
4. *Indien de Koper de volledige Koopprijs, inclusief de eventueel verschuldigde rente, belastingen, vergoedingen en boete(s), niet heeft voldaan op de in de Koopovereenkomst vermelde uiterste datum van Notarieel Transport, dan zal de Gemeente niet overgaan tot Notarieel Transport van de Onroerende Zaak.*

Artikel 2.2 Notarieel Transport

1. *Uiterlijk op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum dient het Notarieel Transport plaats te vinden*
2. *De Gemeente is gerechtigd om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien door of door toedoen van de Koper niet wordt overgegaan tot Notarieel Transport op de in de Koopovereenkomst overeengekomen datum. De Gemeente kan de Koper onder (financiële) voorwaarden uitstel verlenen van Notarieel Transport. Indien de Gemeente overgaat tot ontbinding, is artikel 2.17 (Niet-nakoming van verplichtingen) van de AV 2019 van toepassing.*
3. *De Onroerende Zaak is voor rekening en risico van de Koper met ingang van de datum van Notarieel Transport.*

Artikel 2.3 Vervroegde Ingebruikneming

1. *Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak in gebruik te nemen voordat het Notarieel Transport, als bedoeld in artikel 2.2 (Notarieel Transport) van de AV 2019, heeft plaatsgevonden, tenzij de Koper daarvoor vooraf*

schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente heeft verkregen. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.

2. *Een verzoek tot Vervroegde Ingebruikneming dient minimaal tien (10) werkdagen voor de beoogde Vervroegde Ingebruikneming schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan zal de Gemeente hieraan nadere voorwaarden verbinden. Eén van de voorwaarden is dat de Koper voor de Vervroegde Ingebruikneming de volledige Koopprijs heeft voldaan.*
3. *De Onroerende Zaak is voor rekening en risico van de Koper met ingang van de datum van Vervroegde Ingebruikneming.*
4. *De Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Onroerende Zaak juridische, financiële en/of fiscale gevolgen kan hebben. Deze komen geheel voor rekening en risico van de Koper.*

Artikel 2.4 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. *De Onroerende Zaak wordt ten tijde van Notarieel Transport geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat. In geval van Vervroegde Ingebruikneming wordt de Onroerende Zaak geleverd en aanvaard in de staat waarin de Onroerende Zaak zich op het moment van Vervroegde Ingebruikneming bevindt. Partijen kunnen in de Koopovereenkomst een andere staat van overdracht overeenvakomen.*
2. *Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, geldt het volgende:*
 - a. *De Gemeente is bevoegd tot levering van de Onroerende Zaak.*
 - b. *De Onroerende Zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;*
 - c. *Voor de Gemeente bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;*
 - d. *Aan de Gemeente is niet bekend dat de Onroerende Zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;*
 - e. *aan de Gemeente is niet bekend, dat de Onroerende Zaak onderhevig is aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.*
 - f. *De Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.*

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

1. *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot het Vervreemden alsmede die met betrekking tot het Notarieel Transport en de Vervroegde Ingebruikneming zijn voor rekening en risico van de Koper.*
2. *Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende Zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van*

Notarieel Transport of, indien hiervan sprake is, op de datum van Vervroegde Ingebruikneming, voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 2.6 Uitgiftetekening/over- en ondermaat

1. *Van de Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening deel uit waarop de over te dragen Onroerende Zaak met globale perceeloppervlakte staat aangegeven.*
2. *Verskil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende Zaak, die zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende uitgiftetekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,- (zevenhonderdvijftig euro) bedraagt. De verrekening zal enkel geschieden, indien de Koper dan wel de Gemeente binnen drie (3) maanden nadat de Koper dan wel de Gemeente door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.*

Artikel 2.7 Aanwijzing grenzen Onroerende Zaak

1. *Voor start bouw zullen de voorlopige grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente in bijzijn van de Koper worden aangewezen door middel van uitzetting in het terrein.*
2. *De aanwijzing is geen toestemming in de zin van artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) van de AV 2019.*
3. *De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de Gemeente aangewezen. Indien de Koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid, door de Koper worden gedragen.*

Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting

1. *Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.*
2. *De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.*
3. *De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.*
4. *Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorzieningen

1. *De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en,*

indien van toepassing, stadsverwarming. De Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige Nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van de Koper. De Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

2. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.10 Gedoogplicht

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 ter zake van het gedogen.*
2. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door of namens 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 dient te komen zal door of namens de Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of naar redelijkheid aan de Koper worden vergoed.*
4. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.11 Tijdelijk vervreemdingsverbod

1. *De Koper mag de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente Vervreemden zolang op de Onroerende Zaak het Bouwplan niet is gerealiseerd.*
2. *Voor vestiging van het recht van hypotheek na Notarieel Transport is geen toestemming van de Gemeente nodig.*
3. *De Koper dient een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in te dienen bij de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kunnen daaraan (financiële) voorwaarden worden verbonden.*
4. *Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,- (honderduizend euro).*

Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek

1. *Tenzij anders is overeengekomen, heeft de Gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak een verkennend bodemonderzoek verricht,*

waarvan een rapport is opgesteld. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de Onroerende Zaak omschreven. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.

2. Indien de Koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper.
3. Indien voor de datum van Notarieel Transport of voor de datum van Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaardt, hebben de Koper en de Gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de Koper reeds verrichte betalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.
4. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na Notarieel Transport of Vervroegde Ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
5. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) en artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Sonderingsonderzoek

Indien de Koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak, dan doet de Koper dit voor eigen rekening en risico. De Koper stemt dit voorafgaand aan het sonderingsonderzoek af met de Gemeente.

Artikel 2.14 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. Alvorens door de Koper met het doen van ontgravingen in de Onroerende Zaak wordt begonnen, zullen door en voor rekening van de Koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van (of in) de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
2. De Koper is verplicht de (zwarte) grond die vrijkomt bij de (her)inrichting van de Onroerende Zaak af te laten voeren naar een erkende verwerker voor zover die (zwarte) grond niet op voornoemde Onroerende Zaak kan worden (her)verdeeld.
Alle kosten die verband houden met het transport naar en de inname door voornoemde verwerker komen geheel voor rekening van de Koper.

3. *De Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de Gemeente door deze af te voeren naar een door de Gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de Koper.
De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.*
4. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel te vorderen.*

Artikel 2.15 Faillissement en beslag

1. *Indien de Koper voor de datum van Notarieel Transport in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling, faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de Koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De Koper heeft in dit geval geen recht op terugbetaling of kwijtschelding van de aanbetaling van tien procent (10%) van de Koopprijs.*
2. *Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de Onroerende Zaak op dat moment door de Koper vervoegd in gebruik is genomen, dan is de Koper na een eerste verzoek daartoe door de Gemeente verplicht de Onroerende Zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, in de oorspronkelijk staat waarin deze zich bevond bij Vervoegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd tot negentig procent (90%) van de Koopprijs.*

Artikel 2.16 Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als de Koper staat genoemd, zijn deze natuurlijke en/of (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen

1. *De Koper verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst dan wel van de AV 2019 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende*

schadevergoeding te vorderen.

2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019 recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.*
3. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de van toepassing zijnde artikelen uit de AV 2019 bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting

1. *De in de Koopovereenkomst en in de AV 2019 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van Particulier Opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Bouwplan

1. *De Koper zal de Onroerende Zaak bebouwen en in stand houden overeenkomstig het in de Koopovereenkomst overeengekomen en door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan.*
2. *De Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.*

3. *De Koper dient voor of uiterlijk op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum een Omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde Bouwplan.*
4. *De Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.*

Artikel 3.2 Wijzigen Bouwplan

1. *Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.*
2. *Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kunnen daaraan voorwaarden worden verbonden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.*
3. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,-, (vijftienduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 500,- (vijfhonderd euro) per dag dat de overtreding voortduurt.*
4. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 3.3 Start bouw

De Koper dient binnen één (1) jaar na datum Notarieel Transport te starten met de bouw. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenten zijn gelegd.

Artikel 3.4 Teruglevering Onroerende Zaak

1. *Indien Koper de bebouwing niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.*
2. *De teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.*
3. *De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport. De*

Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport. Indien de Gemeente hiermee instemt, kan zij hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.

4. *Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.*

Artikel 3.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

1. *De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de Gemeente hiervan afwijken.*
2. *Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
3. *De termijn zoals bedoeld in lid 1 vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *overlijden van de Koper of één van zijn gezinsleden;*
 - b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - c. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Burgemeester en Wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
 - a. *verandering van werkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
 - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de*

Koper of één van zijn gezinsleden;

Aan de ontheffing kunnen door Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).*
8. *De notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven."*

(einde citaat)

B. BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met betrekking tot de bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdiensbaarheden te verwijzen naar voormelde koopovereenkomst met bijlagen, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

(aanvang citaat)

"1 Onderwerp en toepasselijke voorwaarden

- 1.1 *Enzovoorts.*
- 1.2 *De Kavel is bestemd voor het ontwerp en de bouw van één woning met parkeerplaats op eigen terrein conform het goedgekeurde Bouwplan. De Koper zal de Kavel niet anders gebruiken dan conform de overeengekomen bestemming, namelijk voor één woning met parkeerplaats op eigen terrein.*
- 1.3 *De Koper zal op de Kavel één woning realiseren met een maximale Brutovloeroppervlakte (BVO) van 240 m2. Dit geldt voor de totale bebouwing exclusief een eventuele garage. Het is de Koper zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming niet toegestaan af te wijken van het maximale Brutovloeroppervlakte.*
- 1.4 *Op deze Koopovereenkomst (hierna: 'de(ze) Overeenkomst') zijn van toepassing de bepalingen van Kavelpaspoort "Nobelhorst Rietland (De Boerderij) NH4252 t/m NH4260", versie 8 oktober 2018 (hierna: 'het Kavelpaspoort') (Bijlage B) alsmede de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere (hierna: 'de AV 2019'), vastgesteld bij collegebesluit van 18 december 2018 (Bijlage C). De Koper verklaart bekend te zijn met*

genoemd Kavelpaspoort alsmede de AV 2019, een exemplaar van het Kavelpaspoort alsmede de AV 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud van genoemd Kavelpaspoort

- 1.5 *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient lid 1.2 en lid 1.3 van dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*

2 Koopprijs

2.1 Enzovoorts.

De Gemeente verklaart dat de Kavel is aan te merken als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op grond van de analoge toepassing van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is geen omzetbelasting en overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien de grond door de Koper vóór de notariële overdracht, maar zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente in gebruik wordt genomen, vervalt op grond van wettelijke regelgeving de vrijstelling van omzetbelasting. De financiële consequenties hiervan komen volledig voor rekening en risico van de Koper.

2.2 Enzovoorts.

- 2.7 *Naast de Koopprijs is Koper een bedrag verschuldigd van € 95,- (zegge: vijftiennegentig euro), vrij van omzetbelasting, ten behoeve van het aanwijzen van de voorlopige kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak door de Gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 2.8 (Kadastrale aanwijzing en uitmeting) lid 3 van de AV 2019.*

2.8 Enzovoorts.

- 2.9 *Het in artikel 2.1 (Betaling Koopprijs) lid 2 van de AV 2019 bedoelde rentepercentage voor het jaar 2022 bedraagt 8%.*

3 Tijdstip van aanvaarding / Notariële Akte

3.1 Enzovoorts.

- 3.4 *Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij de Kavel niet in gebruik mag nemen, tenzij sprake is van schriftelijke privaatrechtelijke toestemming als bedoeld in artikel 2.3 (Vervroegde Ingebruikneming) AV 2019 of op het moment dat Koper de eigendom van de Kavel bij Notarieel Transport heeft verkregen. Verkrijgt Koper schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente dan is Koper verplicht om de Ingebruikneming te melden bij de Belastingdienst.*

- 3.5 *Neemt Koper de Kavel toch eerder in gebruik dan dat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden, en heeft hij daarvoor geen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming gekregen van de Verkoper, dan vervalt de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Verkoper is dan genoodzaakt de Kavel belast met 21% omzetbelasting te leveren. Koper ontvangt hiervoor een factuur van Verkoper welke uiterlijk op datum van Notarieel Transport moet zijn voldaan. Tevens komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de Kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van Koper.*

Bij Vervroegde Ingebruikneming zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente, handelt Koper in strijd met deze Overeenkomst en is Koper een boete verschuldigd.

4 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 *De Kavel wordt ten tijde van Notarieel Transport, geleverd en aanvaard in Bouwrijpe Staat dan wel - in geval van Vervroegde Ingebruikneming - in de staat waarin de Kavel zich bij deze Vervroegde Ingebruikneming bevindt.*
- 4.2 *Enzovoorts.*
- 4.3 *Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019 maken Partijen gebruik van de bodemkwaliteitskaart op basis waarvan Partijen uitgaan dat de bodem milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen bodemkwaliteitskaart.*

5 Aansluiting openbaar gebied

- 5.1 *De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van de Kavel op de hoogte van het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied.*
- 5.2 *De aansluiting van de Onroerende Zaak op het definitief in te richten dan wel reeds definitief ingericht openbaar gebied, komt voor rekening en risico van de Koper. Koper kan de Gemeente niet aanspreken op en vrijwaart de Gemeente volledig voor aanspraken van derden.*
- 5.3 *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*

6 Inrichting openbaar gebied

- 6.1 *Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat de Kavel is gelegen in een gebied dat volop in ontwikkeling is. De Gemeente heeft bouwwegen en/of dammen aangelegd welke in gebruik zijn als aan- en afvoerwegen tijdens de bouw. Deze bouwwegen en/of dammen zijn tijdelijk van aard en kunnen liggen op de plek waar de definitieve wegen worden aangelegd dan wel in een naastgelegen bouwveld dat in aanbouw is.*
- 6.2 *De Gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. De terreinafwerking is vastgelegd in het inrichtingsplan en wordt afgestemd tijdens participatiemomenten. Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat de uitvoering van de definitieve inrichting van het openbaar gebied plaatsvindt na afronding van het participatietraject, en dat de uitvoering wordt afgestemd op de oplevering van de laatste woningen in de wijk. Hierdoor wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan het net ingerichte openbaar gebied toebrengt.*

7 Vereniging Buurtschap Nobelhorst Noord

- 7.1 *Koper aanvaardt door het verlijden van de Notariële Akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Noord' (hierna: 'het*

Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage D aan deze Overeenkomst zijn gehecht.

- 7.2 Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste Koper van de Onroerende Zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoemde entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro), aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de Notariële Akte van levering van deze Overeenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
- 7.3 Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap.
De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
- 7.4 Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot Eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

8 Mogelijkheid tot bouw steiger

- 8.1 Het is Koper toegestaan om in het water, boven de grond van de Gemeente een steiger te bouwen. Het is Koper niet toegestaan om een uitstekende steiger te bouwen in het water met beperkte diepgang.
- De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan één meter het water insteken.
 - Voorname mogelijkheid laat onverlet dat Koper zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de nodige toestemming(en) van het waterschap Zuiderzeeland.
 - Indien Koper een steiger bouwt is het onderhoud van de watergang onder de steiger voor rekening en risico van Koper.
 - Koper is verplicht de eventueel aan te leggen steiger zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
- 8.2 Ten behoeve van het bepaalde in lid 8.1 van dit artikel zal ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak en ten behoeve van de aan Koper over te dragen Onroerende Zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd, inhoudende het recht van Koper om een steiger te bouwen boven de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak, niet verder dan één meter het water instekend gerekend vanaf de erfgrans.
- 8.3 Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in leden 8.1 en 8.2 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

9 Talud en beschoeiing

- 9.1 Door en voor rekening van de Verkoper wordt op de Kavel daar waar deze grenst aan het openbaar water een beschoeiing en talud aangelegd. Koper geeft reeds op voorhand toestemming aan Verkoper om de Kavel te betreden om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de beschoeiing uit te voeren.

- 9.2 *De door de Verkoper aangelegde beschoeiing is niet geschikt voor bebouwing. Het is Koper toegestaan om voor eigen rekening en risico de beschoeiing te vervangen door een alternatieve keerconstructie.*
- 9.3 *Het is Koper toegestaan voor eigen rekening en risico het talud te bebouwen*
- 9.4 *Koper dient voor eigen rekening de beschoeiing dan wel de voor eigen rekening en risico gerealiseerde alternatieve keerconstructie te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.*
- 9.5 *Indien door Verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing of de alternatieve keerconstructie worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing of alternatieve keerconstructie aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van Koper op eerste aanschrijving van Verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan Verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van Koper. Voorts is Koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welke het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing of de alternatieve keerconstructie.*
- 9.6 *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*
- 10 Mogelijk fluctuerend waterpeil**
- 10.1 *Het is Koper bekend dat het waterpeil van het openbaar water grenzend aan de Kavel kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruidend ijs ontstaan, Koper aanvaardt met de ondertekening van deze Overeenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de Onroerende Zaak of de zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van een fluctuerende waterstand en/of kruidend ijs. Koper vrijwaart de Gemeente van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.*
- 10.2 *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in lid 10.1 van dit artikel zodat dit als kettingbeding wordt aangemerkt.*
- 11 Instandhoudingsverplichting lage (beuk)haag**
- 11.1 *Door en voor rekening van de Gemeente zal op de op het inrichtingsplan aangegeven erfgrenzen op eigen terrein een lage (beuk)haag worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van deze (beuk)haag.*
- 11.2 *De in lid 11.1 van dit artikel genoemde lage (beuk)haag dient door de Koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.*
- 11.3 *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18*

(Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

12 Erfafscheiding

- 12.1 *Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Kavel.*
- 12.2 *Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente en Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.*
- 12.3 *De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan de Kavel grenzend, tot aan de perceelsgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.*
- 12.4 *Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.*

13 Aanleg en in stand houding parkeerplaatsen

- 13.1 *De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening één (1) van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter per parkeerplaats in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet gerealiseerde of niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.*
- 13.2 *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019."*

(einde citaat)

Kettingbeding

1. *Voor zover in al de bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsoptvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in de koopovereenkomst, alsmede de in de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de*

Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt 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.*

Kwalitatieve verplichting

1. *Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden partijen te zijn overeengekomen dat de betreffende artikelen in de koopovereenkomst, alsmede de betreffende artikelen in de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden, als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.*
2. *De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.*

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij de onderhavige akte van levering de hierna vermelde algemene erfdienstbaarheid zal worden gevestigd over en weer, ten behoeve en ten laste van de bij onderhavige akte te leveren Onroerende Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C nummers 7164 en 7166 en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen kavels dan wel de thans aan de gemeente Almere verblijvende Onroerende Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C nummers 7163, 7165 en 7167.

Ter uitvoering van het vorenstaande, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, in verband met de ligging van de kavel bij deze te vestigen:

1. *de (algemene) erfdienstbaarheid, waardoor de toestand waarin onderhavige kavel zich ten opzichte van de naastgelegen kavels bevindt, gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft:*
 - *de eventuele aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;*
 - *de eventuele aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon, radio*

en/of televisie-aansluiting;

- eventuele inbalking, inankering, overbouw (waaronder uitdrukkelijk begrepen de erker en uitbouw), licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdiensbaarheid zal niet geacht worden te zijn verzaard door bebouwing, meerdere bebouwing en 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 de percelen die ervan profiteren, voor gelijke delen. Onder onderhoud wordt uitdrukkelijk begrepen het onderhoud aan de drainage, zoals doorspoelen. Voormelde erfdiensbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersende erf zo nodig het recht het dienende erf te betreden, indien dit voor het genot van erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is;

- II. *de erfdiensbaarheid tot het bouwen van een steiger, inhoudende de mogelijkheid om ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Almere sectie C nummers 7163 en 7165 en ten behoeve van de Onroerende Zaak, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C nummers 7164 en 7166, om boven of in de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaak een steiger te bouwen. De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan één (1) meter het water insteken.*

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bovenstaande erfdiensbaarheden aan te nemen.

Omgevingsvergunning en de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Voor de bouw van de op het Verkochte te stichten woning is door de Gemeente Almere op dertien december tweeduizend éénentwintig een omgevingsvergunning verleend, dossiernummer 214184. De Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) is op zeven september tweeduizend éénentwintig verleend, dossiernummer 211743."

Enzovoorts.

"Omschrijving bestaande kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen en/of erfdiensbaarheden

Er zijn met betrekking tot het Verkochte geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen en/of kettingbedingen bekend, anders dan die in onderhavige akte zijn gevestigd.

Verkoper heeft te goeder trouw en naar beste kennis en weten verklaard dat hem verder geen erfdiensbaarheden ten laste van het Verkochte bekend zijn.

Zowel Verkoper als Koper hebben geen nader onderzoek ingesteld naar het bestaan van eventuele erfdiensbaarheden; Koper heeft zodanig onderzoek niet verlangd of gevorderd."

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).

Een en ander tenzij hierna uitdrukkelijk anders is vermeld.

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 erfdiensbaarheden 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.

Uitsluiting bijzondere verplichtingen en kettingbedingen

Verkoper legt uitdrukkelijk **niet** de nakoming op aan Koper en doorbreekt alle niet goederenrechtelijke werkende verplichtingen bij dezen, van de navolgende hiervoor geciteerde bepalingen:

de bepalingen in artikel 2.11, 3.3, 3.4 en 3.5 worden **niet** aan Koper opgelegd, maar worden doorbroken. Deze bepalingen worden doorbroken tenzij ze goederenrechtelijk wel van rechtswege als verplichting op Koper zouden overgaan. Voorts worden deze bepalingen uitdrukkelijk niet als last/kettingbeding aan Koper opgelegd; deze bepalingen worden zelfs uitdrukkelijk doorbroken.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (leegstand)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt door de Gerechtigde, noch door derden.

Volgens een bericht van de gemeente Almere de dato zes maart tweeduizend vijftiengint staan er geen personen ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Voor zover aan Verkoper bekend betreft het Registergoed een bouwkaavel met een in aanbouw zijnde woning (bestemd tot bewoning).

Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executorialer verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Voor zover nodig heeft 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 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 invoeren van het huurbeding

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

Verkoper heeft het huurbeding **niet** ingeroepen.

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.

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 Internetveiling.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 29

Bieden

Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website.

Artikel 30

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 31

Legitimatie

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

Artikel 32

Gegoedheid

Financiële goedgeheid vóór of tijdens de Veiling

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekende 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 33

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt 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 34

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 35

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 registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 36

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 37

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 38

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 39

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 40

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 38 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 41

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 42

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- 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. Registratienotariss:
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 aantoonbaar 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 43

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 44

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

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

Artikel 45

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46655_kostenoverzicht koper - 20250408 4132-6487-9706 v.1.pdf

Kostenoverzicht koper

versiedatum:

14-3-2025

Onderpand: **Nikolaj Basovstraat 13 te Almere / dossiernummer: 20250408**

Datum veiling: **15-04-2025**

Veilingkosten

honorarium	€	5.142,50
recherchekosten Kadaster (€54,45 per object)	€	54,45
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€	181,00
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€	30,20
Totale kosten	€	5.408,15

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00 (*)
Kosten akte de command	€	484,00 (*)

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.