

JH/2019.02573.01/EVV/EVV

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR  
DE HYPOTHEEKHOUDER  
De Klip 95 te Koedijk**

Op vier september tweeduizend negentien verklaar ik, mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam, gevestigd te Volendam:

**Oprichtgever**

mevrouw Ellen Annemarie Trompper, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Waterlandlaan 52 te 1441 MP Purmerend, geboren te Delft op dertien augustus negentienhonderdachtenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld.

Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna samen te noemen: 'de website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

**1. Algemene informatie**

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op **zeven oktober tweeduizend negentien** om of omstreeks achttien uur (18:00u) in Café Restaurant Dauphine, met adres Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

## 1.2 registergoed

Het registergoed is:

het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente Alkmaar, gelegen aan De Klip, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar sectie I nummer 4589**, groot een are en zestig centiare (1 a 60 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **De Klip 95 te 1831 AN Koedijk**,

hierna te noemen: 'het registergoed'.

## 1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

## 1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de heer Leonard Zantvliet, voornoemd, in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig december tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 67489 nummer 135, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, op negenentwintig december tweeduizend vijftien voor mr. A.H. de Bruin, notaris te Alkmaar, verleden.

## 1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van

Enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, woordelijk luidend:

*"De Schuldenaar verklaarde aan de Bank in pand te geven alle tegenwoordige en toekomstige:*

- *roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- *aan het onderpand aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen."*

Enzovoorts

"Pandrechten

*De Schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van de lening, bij deze in pand aan de Bank, die in pand van de Schuldenaar aanvaardt:*

- a. *alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*
- b. *alle rechten en acties die de Schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
- c. *alle rechten en acties die de Schuldenaar tegenover derden mocht hebben of*

*verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de Schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen.*

#### Verpanding levensverzekering

*Voorts verklaarde Schuldenaar tot meerdere zekerheid als in deze Akte vermeld, hierbij in eerste pand te geven, welke inpandgeving de Bank hierbij verklaart aan te nemen, de vorderingen(en) en alle rechten, voortvloeiende uit de door de Schuldenaar gesloten verzekering, zoals in deze Akte nader genoemd onder Levensverzekering.*

*Van de verpanding zijn uitgezonderd eventueel meeverzekerde rechten uit gerichte lijfrenten, uit arbeidsongeschiktheidsrenten, uit kapitaalverzekeringen met lijfrenteclausule en uit werkloosheidsverzekeringen."*

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening en al hetgeen de schuldenaar uit hoofde van de in de hypotheekakte vastgestelde overeenkomst aan de verkoper schuldig is of zal worden en voorts voor al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper nu of te eniger tijd mocht blijken verschuldigd te zijn, uit welken hoofde ook, zowel in als buiten rekening-courant en al dan niet in het gewone bankverkeer met een inschrijving  
Enzovoorts.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

#### **Overige inschrijvingen**

Voorts is het registergoed bezwaard met:

Enzovoorts;

#### **1.7 schuld**

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

#### **1.8 recht tot executoriale verkoop**

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

#### **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

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

### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

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

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke objectinformatie**

- *milieu*

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

Volgens een bericht van Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD), met datum drie september tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- *energielabel*

Op [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl) staat op twee september tweeduizend negentien **wel** een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd en is ten aanzien van het registergoed een energielabel **D** afgegeven. Dit label is geldig tot zes oktober tweeduizend vijftwintig.

- *bouwkundige staat*

Blijkens een taxatierapport van de verkoper de dato twintig juni tweeduizend negentien is het buitenonderhoud van het registergoed matig, de bouwkundige staat van het registergoed voldoende.

## **2.2 juridische informatie**

### *- bestemming*

Volgens [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ligt het registergoed in het gebied waar het bestemmingsplan Alkmaar Noord van toepassing is en heeft het registergoed de volgende bestemming: wonen.

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.

### *- privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

*"Voor bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar een akte houdende uitgifte in erfpacht, dertien december negentienhonderd vierentachtig voor J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op diezelfde dag in register Hypotheken 4, in deel 4846 nummer 28, waarbij van toepassing werden verklaard:*

- a. *de "Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978" van de Gemeente Alkmaar, overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op één mei negentienhonderdnegenenzeventig in deel 3898 nummer 97; een en ander voorzover daarvan niet is afgeweken in de hierna sub b. bedoelde bijzondere bepalingen;*
- b. *de navolgende bijzondere verplichtingen opgenomen in een akte van levering op negen oktober negentienhonderd achtennegentig voor een plaatsvervanger van mr. W. Boon, destijds notaris te Langedijk verleden en terzake waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar (destijds) op diezelfde dag in register Hypotheken 4, in deel 9294, nummer 24, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*

*"7. Het onbebouwde gedeelte van de erfpachtgrond moet als siertuin worden aangelegd en als zodanig in behoorlijke staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.*

*Enzovoorts.*

### Artikel 2

1. *De erfpachtster verplicht zich tegenover de gemeente om de op de erfpachtgrond gerealiseerde casu quo te realiseren woningen te verhuren aan gegadigden die door de gemeente zijn aangewezen. De erfpachtster heeft het recht om in overleg met de gemeente voor een aantal woningen dat bestemd is voor Alkmaarse woningzoekenden, kandidaten bij de gemeente voor te dragen.*
2. *De enzovoorts.*

### Artikel 4.

1. *Het is de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verboden in de tuinen getimmerten, schuttingen, afrasteringen, muren en andere afscheidingen te plaatsen op andere wijze en/of in andere vorm dan overeenkomstig daarvoor*

door de gemeente te geven voorschriften.

*Eveneens is het verboden steigers, vlonders en/of andere objecten in het water of aan de beschoeiing aan te brengen.*

2. *Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste aanschrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd.*
3. *Indien en voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhouden van de aan de erfpachtgrond grenzende watergang, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht de door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon of personen op de erfpachtgrond toe te laten en het uitvoeren van de werkzaamheden aan de watergang te gedogen en uitkomende specie te ontvangen op de wijze, waarop de gemeente dit nodig acht en op een voor de betrokkenen zo gunstig mogelijke wijze, zonder dat zij aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*
4. *Erfpachtster verklaart bekend te zijn met het feit, dat de bepalingen van de keur van het Waterschap Groot-Geestmerambacht van toepassing zijn op het in het vorig lid bedoelde water.*
5. *Indien burgemeester en wethouders dit nodig achten, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht te gedogen dat door of vanwege de gemeente gebruik wordt gemaakt van de erfpachtgrond om onderhoudswerkzaamheden aan de beschoeiing uit te voeren, zonder dat de erfpachtster of haar rechtverkrijgenden aanspraak kunnen maken op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*

#### Artikel 5.

1. *De erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verbinden zich tegenover de gemeente:*
  - a. *de op de erfpachtgrond gebouwde woningen te doen aansluiten op een vanwege de Stichting Beheer Centrale Antenne-inrichting Alkmaar, gevestigd te Alkmaar, aan te leggen centrale antenne-inrichting en voor deze aansluitingen goede zorg te betrachten;*
  - b. *de kosten van instandhouding van de aansluitingen en een periodieke bijdrage in de aansluitkosten vanaf één januari negentienhonderd drie en tachtig voor wat betreft de woningen gebouwd op de onder C vermelde terreinen en vanaf één januari negentienhonderd vier en tachtig voor wat betreft de overige woningen, te voldoen op de wijze en volgens de tarieven als door voornoemde stichting vast te stellen.*
2. *Ten laste van de bij deze in erfpacht uitgegeven grond en ten nutte van de overige daaraan grenzende aan de gemeente verblijvende percelen, deel uitmakende van gemelde percelen I 381 en 382 wordt bij deze een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van leidingen, versterkingsapparatuur en dergelijke voor de in lid 1 sub a bedoelde centrale antenne-inrichting.*
3. *Het bepaalde in lid 1 sub b van dit artikel is uitsluitend van toepassing ingeval de aangeslotene een abonnement wenst te nemen op de Centrale Antenne-Inrichting.*

#### Artikel 6.

1. *De erfpachtster is verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig*

*achten - te gedogen dat door of vanwege de gemeente van de erfpachtgrond gebruik wordt gemaakt om daarin bomen te planten, kabels en leidingen ten behoeve van de nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en in goede staat te onderhouden.*

2. *De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in lid 1, indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in vrije gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar recht casu quo gebruik van de grond niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.*

*De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de erfpachtster casu quo gebruiker."*

*Voorts wordt te dezen verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 9294, nummer 24) waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*

**"O. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*In verband met de op het verkochte voorkomende situaties, welke afwijkend zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde in de koopovereenkomst zijn de verkoper en de kopers de navolgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen, ter uitvoering waarvan partijen bij deze aan elkaar deze verplichtingen opleggen en zich over en weer tot getrouwe nakoming daarvan verbinden.*

*Uitdrukkelijk is tussen partijen bedongen, dat na te melden verplichtingen op rechtsoptvolgers onder bijzondere titel en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen zullen overgaan:*

1. **voorzover het eigenaren van de registergoederen betreft die aan elkaar grenzen:**
  - a. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van de eventueel aanwezige balkons en ramen - al dan niet doorzichtig - aan of in de opstallen op aangrenzende kavels op kortere afstand van de erfgrans dan in de wet is toegestaan;*
  - b. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van uitzicht over het voorerf en eventueel het zijerf, voorzover dit onmiddellijk grenst aan de openbare weg en voorzover een eigenaar van een naastliggende kavel hierover uitzicht heeft naar de openbare weg en hierin geen zodanige beplantingen of opstallen te hebben, waardoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel wordt belemmerd;*
  - c. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van overbouw alsmede van versnijdingen van funderingen en leidingen welke in het verkochte zijn aangebracht voor op naastliggende kavel(s) gebouwde opstal(len);*
  - d. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van het arfvoeren van hemel- en huishoudwater en van faecaliën door de daarvoor aangebrachte daken, goten, leidingen, putten en drainage (welke deel uitmaken van het verkochte);*
  - e. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van inspectie- en onderhoudswerkzaamheden, voor gezamenlijke rekening van de daarbij belang hebbende eigenaren, aan de onder a. van dit artikel bedoelde werken of voorzieningen;*
2. **voorzover het de eigenaren van de registergoederen betreft waar in, op of**

**boven werken of voorzieningen zijn aangebracht door of ten behoeve van de gemeente Alkmaar en/of nutsbedrijven:**

- a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden en laten onderhouden van alle installaties, leidingen of werken ten algemene nutte, welke in, op of boven het verkochte door de gemeente Alkmaar en/of de nutsbedrijven zijn of zullen worden aangebracht, met dien verstande, dat een eventuele schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde installaties, leidingen of werken door en voor rekening van de gemeente Alkmaar dan wel de nutsbedrijven wordt hersteld, of, indien de koper dit wenst, aan hem wordt vergoed;
- b. de verplichting van de eigenaar van het verkochte om niet na te laten om op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de onder a. bedoelde installaties, leidingen of werken, voorzover dit in redelijkheid van de eigenaar kan worden geëist, zijnde bij het niet voldoen aan deze verplichting de eigenaar aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade;
- c. onder de omschrijving nutsbedrijven moet mede worden verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden enzovoorts van voorzieningen ten algemene nutte, daaronder begrepen de kabeltelevisie.

**3. boete:**

*indien een eigenaar van een perceel in strijd handelt met (één van) de bepalingen van het hiervoor in dit artikel gemelde, verbeurt hij ten behoeve van de gelaedeerde partij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de 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). De 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 de 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).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Alkmaar geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

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

- *Wet voorkeursrecht gemeente*

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.



## 2.3 gebruik

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Alkmaar, met datum zeventien juli tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

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

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

## 3. Financieel

### 3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
  - het volledige veilinghonorarium voor de notaris (inclusief werkzaamheden die verricht worden bij een eventuele onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek) op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfentwintig euro (€ 225,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
  - de overdrachtsbelasting, twee procent (2%);

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op driehonderdeen euro en vijftig cent (€ 301,50);
  - de kosten van ontruiming na de aflevering;
  - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.  
De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
- de (eventuele) achterstallige waterschapslasten;
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: éénhonderdzesenzeventig euro en veertig cent (€ 176,40);
  - rioolheffing: éénhonderdachtendertig euro en zesenvijftig cent (€ 138,56);
  - waterschapslasten: vierennegentig euro en acht cent (€ 94,08).

**De erfpachtcanon is voortdurend en afgekocht voor de gehele looptijd tot en met twaalf december tweeduizend vierendertig.**

### **3.2 fiscaal**

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

### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In afwijking van artikel 5 AVVE is het voor degene die een bod uitbrengt niet mogelijk te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.  
Het voorgaande geldt niet voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon of publiekrechtelijk lichaam en degene die het bod heeft uitgebracht voor de gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt. Voor de zaal-/internetveiling en de internetveiling is 4.3 onder 10 van deze bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.
- d. In aanvulling op artikel 15 lid 1 AVVE dient koper zelf onderzoek te verrichten

naar de in dit artikel genoemde bijzondere lasten en beperkingen dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

- e. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

##### **4.2 bieden**

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

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

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

1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding

de 'handleiding online bieden' vermeld op [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).

4. registratienotararis:  
een notaris die de via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden.

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

- verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
  7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
  8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
  9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
  10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.  
 Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.  
 Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
  11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële

verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
  - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

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

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4. van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 inzetpremie**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE is geen inzetpremie verschuldigd als niet wordt gegund.

#### **4.5 legitimatie**

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

#### **4.6 gegoedheid**

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een 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. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

#### **4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

#### **4.8 risico-overgang**

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

#### **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

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

##### **5.1 schriftelijke verklaring**

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

##### **5.2 koopovereenkomst**

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

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

##### **5.3 waarborgsom**

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

##### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 risico-overgang**

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

### **Aangehechte stukken**

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- volmacht verkoper

### **Ondertekening**

Deze akte is verleden te Volendam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur (15:00u).

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.