

JH/2022.03869.01/EVV/EVV

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR
DE HYPOTHEEKHOUDER
John Raedeckerhof 62 te Hoorn**

Op twintig oktober tweeduizend tweeëntwintig verklaar ik, mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam:

Opdrachtgever

mevrouw Esther Catharina van Veen-Mol, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Julianaweg 204A te 1131 DL Volendam, geboren te Purmerend op vierentwintig augustus negentienhonderdachtentachtig, 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.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 **eenentwintig november tweeduizend tweeëntwintig** 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 woonhuis met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te **1628 ZB Hoorn, John Raedeckerhof 62**, kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie K nummer 7089**, ter grootte van een are en zesendertig centiare (1 a 36 ca),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Herinrichtingsrente

Het is de koper bekend en hij aanvaardt dat er een herinrichtingsrente verschuldigd is van achtenzeventig cent (€ 0,78), welke herinrichtingsrente in rekening wordt gebracht tot tweeduizend tweeduizend vierentwintig.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:

Enzovoorts

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 50437 nummer 186, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en de verklaring dat geen van de partijen zich terzake van de koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen op vijftien augustus tweeduizend zes voor een waarnemer van mr. M.J. Moeskops, notaris te Hoorn, verleden.

1.5 hypotheek-/pandrecht

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

Enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

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

"Pandrechten

De schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van de schuld als hierboven vermeld, bij deze in pand aan Enzovoorts, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:

- a. *alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het/de onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het/de onderpand(en);*
- b. *alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het/de onderpand(en) zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, dan 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, krachtens welke het/de onderpand(en) of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen.

Verpanding levensverzekering

De schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van de schuld als hierboven vermeld, bij deze in pand aan Enzovoorts, die in pand van de schuldenaar aanvaardt alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontlene(n) aan de hierna onder LEVENSVZERKERING bedoelde overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering.

Verpanding en algemene voorwaarden

Voorts geeft de schuldenaar (bij voorbaat) in pand aan Enzovoorts, die in pand aanvaardt de aan de schuldenaar toebehorende hierna onder 6 en 7 omschreven roerende zaken.

De schuldenaar staat er jegens Enzovoorts voor in dat hij bevoegd is tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en dat op de in pand gegeven rechten en zaken geen beperkt recht rust. De schuldenaar is zonder toestemming van Enzovoorts niet bevoegd de in pand gegeven rechten en zaken te vervreemden of met beperkte rechten te belasten."

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar ad Enzovoorts, waaronder begrepen de eventueel krachtens die overeenkomst te eniger tijd nader verrichte uitbetalingen en waaronder werd begrepen al hetgeen aan de verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypoteekstelling aangaande het registergoed,

vermeerderd met alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen de verkoper verder uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen mocht hebben, welke bedragen worden begroot op Enzovoorts, derhalve tot een totaalbedrag van 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:

- een executoriaal beslag ten verzoeken van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, kantoorhoudende te Heerhugowaard, Stationsplein 136, terzake dit executoriaal beslag woonplaats kiezende ten kantore van de belastingdeurwaarder van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hier hiervoor vermelde adres, de dato dertig juli tweeduizend achttien,

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 74117 nummer 19; en

- een executoriaal beslag op de onverdeelde helft van het registergoed ten verzoeken van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, kantoorhoudende te Heerhugowaard, Stationsplein 136, terzake dit executoriaal beslag woonplaats kiezende ten kantore van de belastingdeurwaarder van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hier hiervoor vermelde adres, de dato dertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien oktober tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 84433 nummer 153.

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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslaglegger;
- 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 Hypotheken 4 Onroerende Zaken, 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.

- energielabel

Op www.energielabel.nl staat op zeventien oktober tweeduizend tweeëntwintig geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

De eigenaar/schuldenaar is wettelijk verplicht een definitief energielabel van het registergoed te verstrekken. De eigenaar/schuldenaar heeft geen definitief energielabel verstrekt aan verkoper. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

- bouwkundige staat

Blijkens een taxatierapport van de verkoper opgemaakt op vijftien juni tweeduizend tweeëntwintig door Vidra Vastgoed B.V. is de onderhouds- of bouwkundige staat van het registergoed goed.

- eventuele overige bijzonderheden

In het hiervoor vermelde taxatierapport is opgenomen dat de gemeente Hoorn voornemens is in het jaar tweeduizend vijftentwintig te beginnen met het aardgasvrij maken van deze wijk.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Volgens www.ruimtelijkeplannen.nl ligt het registergoed in het gebied waar het bestemmingsplan Consolidatieplan Kersenboogerd en Tuibrug van toepassing is en heeft het registergoed de volgende bestemming: wonen.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaarden, 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:

"Met betrekking tot een aantal ten behoeve van de gemeente Hoorn vastgestelde bepalingen wordt ten deze verwezen naar een zogenaamde Algemene Akte, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op elf oktober tweeduizendeen in deel 10670 nummer 5, verleden voor notaris mr. D.A.J.M. Gerretsen te Hoorn op tien oktober daarvoor.

Koper verklaarde een exemplaar van genoemde Algemene Akte te hebben ontvangen, de bepalingen daarvan te kennen en daarmee akkoord te gaan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve bedingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato dertig oktober tweeduizendeen, waarin woordelijk staat vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

A. *Ter uitvoering van het in de Algemene Akte bepaalde, verbinden de kopers zich jegens de gemeente om bij wijze van kwalitatieve verbintenis (als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) de in die Algemene Akte in de artikelen 13 lid c, 14 lid c en 20 opgenomen bepalingen na te leven.*

Mitsdien zullen de in die artikelen opgelegde bepalingen overgaan op al degenen, die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, alsmede op degenen, die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen of hebben verkregen.

B. 1. *De bepalingen van artikel 24, sub II onder A, B, C en D van de Algemene Akte blijven, voorzover van toepassing op het verkochte - rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

Het betreft hier verplichtingen terzake van licht, overbouw, inbalking en inankering, afvoer van regenwater en drop en afvoer van grondwater, gevelverbinding, kleurenschema en een verplichting tot het dulden dat de buitenste spouwmuur over de erfgrens wordt gebouwd.

2. *De sub 1 gemelde bepaling behelst een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*

De comparante sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de eigenaars van alle vorenbedoelde kavels, verklaart vorenstaande verbintenis van kopers voor en namens deze eigenaars aan te nemen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van het in bedoelde koopovereenkomst en in bedoelde Algemene Akte bepaalde, verklaren de comparante sub 1, handelende als gemeld, en de kopers, bij

deze:

- ten behoeve van het verkochte met het kavelnummer 408 en ten laste van de aan de gemeente in eigendom verblijvende kavels bouwterrein met de nummers 384, 385, 409 tot en met 411;
- ten laste van het verkochte met het kavelnummer 408 en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende kavels bouwterrein met de nummers 388 tot en met 390, 393 tot en met 395, 400, 402 en 404 tot en met 407;
- over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte met het kavelnummer 408 en ten laste en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende kavel bouwterrein met nummer 387;

te vestigen: de erfdienstbaarheid van voetpad;

welke erfdienstbaarheid de comparante sub 1 handelend als gemeld en de kopers verklaren uitdrukkelijk te aanvaarden:

- ten behoeve van het verkochte en ten laste van kavelnummer 386, gevestigd bij een akte van levering, op vijftieng oktober tweeduizend één voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden;
- ten laste van het verkochte en ten behoeve van de kavelnummers 391, 392, 401 en 403, respectievelijk gevestigd bij akten van levering, op achttien, zestien, drieëntwintig en vijftien oktober tweeduizend één voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden."

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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De 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.

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 schuldenaar sub 1.

Volgens een bericht van de gemeente Hoorn met datum tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de schuldenaar sub 1.

Volgens een bericht van gerechtsdeurwaarder Kerckhoffs & Lasonder de dato zes oktober tweeduizend tweeëntwintig is alleen de schuldenaar sub 1. nog ingeschreven op het adres van het registergoed.

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) voor de notaris op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfenzestig euro (€ 275,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
- de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op driehonderdzeven euro vijftig cent (€ 307,50);
 - 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 achterstallige waterschapslasten.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderdtweënnegentig euro (€ 292,00);
 - rioolheffing: éénhonderdvijftien euro zevenenzestig cent (€ 115,67);
 - waterschapslasten: éénhonderdacht euro negenendertig cent (€ 108,39);

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.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de 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.
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 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 bidder 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:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als 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 veertien uur.

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