

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
WINAND STARINGSTRAAT 47 te 1447 ET PURMEREND**

Dossiernummer: 2191876/MR

Repertoriumnummer: 3075

Heden eenendertig december tweeduizend negentien, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ELQ Portefeuille I B.V.**, gevestigd te 1043 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43-117, 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 ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zeventwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam. Van de volmacht is mij, notaris, voldoende gebleken.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op tien februari tweeduizend twintig om of

omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem, 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, eigendom van de gemeente Purmerend, met de rechten van de erfpachter, van een woonhuis met berging en verdere aanhorigheden te **1447 ET Purmerend, Winand Staringstraat 47**, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie H, nummer 2715, groot een are en achtenveertig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht

Het recht van erfpacht is door de gemeente Purmerend gevestigd bij akte, tevens houdende constatering van de afkoop van alle canonbetalingsverplichtingen, op achttien januari negentienhonderd eenennegentig verleden voor meester T.M.J.L. van Eeuwijk, destijds notaris te Purmerend, welke akte bij afschrift is overgeschreven ten kantore van de Openbare Registers van het Kadaster te Alkmaar in op eenentwintig januari negentienhonderd eenennegentig in register 4, deel 6226 nummer 57.

Bij deze akte zijn van toepassing verklaard de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1987 van de gemeente Purmerend, vastgesteld door de raad van de gemeente op vierentwintig september negentienhonderd zevenentachtig, nummer 87-173, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van zevenentwintig oktober daarna, nummer 469, zoals vastgelegd in de akte vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig voor een plaatsvervanger van meester J.P. Schmal, destijds notaris te Purmerend, verleden, welke akte bij afschrift is overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dezelfde dag in register 4, deel 5464 nummer 37.

De in voormelde akte vestiging recht van erfpacht opgenomen bijzondere erfpachtvoorwaarden, voor zover nog van belang, luiden als volgt:

I. Artikel 1: Bouwplicht/enzovoorts.

II. Artikel 2: Aanvang en voltooiing:/enzovoorts.

III. Artikel 3: Antispeculatiebeding/enzovoorts.

Artikel 4: Verbod eerstelijnswerkers in de gezondheidszorg (geldt niet voor de praktijkruimte.

Het is de erfpachter of zijn opvolger(s) verboden om aan eerstelijnswerkers in de gezondheidszorg toestemming te verlenen zich bedrijfsmatig te vestigen in de op de in erfpacht uitgegeven grond gestichte opstallen.

Artikel 5: Verbodsbepaling uitoefening handel en nering (geldt niet voor

praktijkruimte).

Het is de erfpachter(s) of zijn rechtsopvolger(s) uitdrukkelijk verboden in de te bouwen woningen enige vorm van nering, huisindustrie of enig bedrijf, hetzij zelf uit te oefenen, hetzij door anderen te laten uitoefenen of te dulden, dat dit geschiedt, danwel in de te bouwen woningen waren tot zijn bedrijf of nering behorende te houden.'

Artikel 6: Schone grondverklaring.

De gemeente staat er jegens de erfpachter of zijn rechtsopvolgers voor in, dat de in erfpacht uit te geven grond op de datum van transport van de akte tot uitgifte in erfpacht zoveel eerder als de grond in gebruik wordt genomen niet is verontreinigd met afvalstoffen, die de volksgezondheid in gevaar kunnen brengen, danwel de bouwwerkzaamheden vertragen casu quo onmogelijk maken, een en ander gemeten naar landelijke maatstaven. De gemeente staat er tevens voor in, dat tijdens werkzaamheden terzake van het bouw en woonrijp maken van de betreffende grond nimmer verontreinigde grond is aangetroffen en voorts dat, voorzover er, ten behoeve van wegaanleg of terreinophoging, grond van elders is aangevoerd, deze grond niet verontreinigd is. De gemeente verklaart, dat in of op de in erfpacht uit te geven grond nimmer legale vuilstortingen en, dat naar beste weten ook geen illegale vuilstortingen hebben plaatsgevonden.

Artikel 7: Vrijwaring voor aanwezige obstakels, puin.

De gemeente vrijwaart de erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) voor de aanwezigheid op de in erfpacht uit te geven grond van alle zichtbare en onzichtbare obstakels, zoals puin, beton, hout, kabels en leidingen, hieronder tevens te verstaan resten van gebouwen, die van historische waarde kunnen zijn en vertraging in de voorbereiding casu quo uitvoering van de bouw tot gevolg kunnen hebben.

Artikel 8: Boete (alleen geldend voor de percelen bestemd voor de bouw van premie-A-woningen).

Bij niet nakoming of overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende akte van uitgifte in erfpacht, is erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) een boete verschuldigd van vijf en zeventig duizend gulden (f 75.000,00) [vierendertigduizend drieëndertig euro en eenenvijftig eurocent (€ 34.033,51)] per geval.

Artikel 9: Aanvulling artikel 20. Lid 3 van genoemde Algemene Erfpachtvoorwaarden.

Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en interesten te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.

Artikel 10: Evenredigheidsclausule.

In gevallen, waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders de

erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) door de toepassing van één of meer dezer bijzondere erfpachtvoorwaarden onevenredig in zijn/hun belangen wordt/worden getroffen, kunnen zij de voorwaarden, waarvan de toepassing het hiervoor bedoelde gevolg heeft buiten werking laten."

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijftien september tweeduizend zes verleden voor meester J.P. Schmal, destijds notaris te Purmerend. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien september tweeduizend zes, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 50651, nummer 148.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot tweehonderd-achtenvijftigduizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 258.750,00). Dit blijkt uit een akte op vijftien september tweeduizend zes verleden voor de hiervoor genoemde notaris Schmal. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien september tweeduizend zes, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 50971, nummer 166, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheek-akte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in het bijzonder de rechten 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 een van diens rechtsvoorgangers werd verkregen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en 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 andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

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 meester 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*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op achttien december tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten C.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens BAG-viewer is: "woonfunctie".

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

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte vestiging erfdienstbaarheden en depot twaalf november negentienhonderd negentig voor genoemde notaris Van Eeuwijk verleden, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekantore veertien november daarna, in deel 6166 nummer 41, register 4, en voormelde akte van vestiging erfpachtsrecht, krachtens welke akten ten nutte en ten laste van de percelen die direct aan elkaar grenzen zijn alzo over en weer zijn gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, teneinde de na te stichting van de geplande opstallen op de bouwpercelen ontstane situatie te legaliseren:

1. **De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:**

de verplichting van de erfpachter van het lijdende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van uitgifte in erfpacht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het lijdende erf dan in de wet is toegestaan, balkons ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet

- genoemde beperkingen geldt;*
2. *De erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende:*
Het verbod voor de erfpachter van het lijdende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voor zover de erfpachter van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hier door het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van uitgifte in erfpacht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd. Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderdzeven en twintig, S 159 of ter voldoening aan een overheidsvoorschrift;
 3. *De erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende:*
De verplichting van de erfpachter van het lijdende erf om te dulden, dat bij uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van uitgifte in erfpacht bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het lijdende is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het lijdende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehoren leidingen gedeeltelijk in het lijdende erf zijn aangebracht;
 4. *De erfdiensbaarheid ten aanzien van antennes, inhoudende:*
het verbod voor de erfpachter van het lijdende erf om hierop een of meer antennes te hebben. Dit verbod geldt niet voor houders van een zendmachtiging voor amateurs voorzover zij een antenne nodig hebben voor hetgeen binnen bedoelde machtiging valt.
 5. *Voor zover de woningen onder één kap zijn gebouwd:*
De erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:
De verplichting van erfpachter van het lijdende erf om het overlopende water van de volgens ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
 6. *De erfdiensbaarheid tot ontvangen en afvoeren van hemelwater en grondwater in verband met de onder de woningen en huizen aan te brengen drainageleidingen:*
Met betrekking tot het onderhoud wordt bepaald dat de erven na verrichte onderhoudswerkzaamheden in dezelfde staat wordt teruggebracht op kosten van de erfpachters of hun rechtsopvolger(s). Voor het plegen van onderhoud dienen de erfpachters van de betreffende percelen toestemming te verlenen aan de hiervoor aangezochte personen.

Tevens wordt onder gemelde voorwaarde van uitgifte in erfpacht van de betreffende afzonderlijke bouwpercelen gevestigd, ten behoeve van de kavelnummers 31, 32, 39, 51 en 52 en ten laste van de gemeente Purmerend als eigenaar van de betreffende aangrenzende percelen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat op genoemde kavels een raam in de kopgevel wordt geplaatst, gehouden en/of vervangen.

Indien een erfdienstbaarheid mede inhoudt de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de erfpachter van het lijdende erf minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN.

Buurwegen en andere tot gemeenschappelijk gebruik bestemde zaken.

Tevens zijn in genoemde akte vestiging erfdienstbaarheden en depot, eveneens onder gemelde voorwaarde van uitgifte in erfpacht van de afzonderlijke bouwpercelen aan welke voorwaarde betreffende bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond wordt voldaan, de navolgende stroken grond, welke zijn bestemd tot gemeenschappelijk achterpad, bestemd tot buurpad in de zin van artikel 719 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, welke buurpaden zullen dienen tot voetpad, mede omvattende het recht om een rijwiel, motorrijwiel of bromfiets aan de hand te voeren danwel om het een kinderwagen, kruitwagen of ander klein vervoermiddel te rijden over het betreffende achterpad, zulks om te komen en te gaan van - en naar - de openbare weg.

De kosten van het onderhoud van gemelde buurpaden zijn voor gemeenschappelijke rekening van de erfpachters (of hun rechtsopvolger(s)) van de percelen die het recht hebben van die paden gebruik te maken.

Het betreft de navolgende stroken grond:

- 1. Een enzovoort.*
- 4. Een strook grond ter breedte van circa eenhondervijftig centimeter (150 cm), met het hart op de achtergrens van de kavelnummers 32 tot en met 39 en de ongeveer ten (zuid)oosten aangrenzende (te bouwen) woningen, een en ander zoals op voormelde aan deze akte gehechte tekening is aangegeven."*

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 Purmerend geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

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 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.

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 Purmerend, met datum zevenentwintig november tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

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

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze 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 verlov van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlov niet gevraagd.

Na de executoriale verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling

van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De uitoefening van de 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.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een 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 honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: tweehonderdvijfenzeventig euro en tweeënveertig eurocent (€ 275,42);
 - rioolheffing: eenhonderdachtenzestig euro en zeventig eurocent (€ 168,70);
 - waterschapslasten: eenenvijftig euro en achtentwintig eurocent (€ 51,28);
 - erfpachtcanon: eeuwigdurend afgekocht;

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.

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.

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 52037908, rechtshabende 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 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 zaalbieter 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 beta-

ling 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 goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 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 legitimatie

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

4.5 goedgeheid

De goedgeheid 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 geldverstrekker 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.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgeheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aange-

sloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

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

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een 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.

4.8 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen binnen vier (4) weken na gunning te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

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 bestemd recht op een aandeel in een 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.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.