

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
GLAZENIERSTRAAT 19 te 1825 BR ALKMAAR**

Dossiernummer: 2190468/MR

Repertoriumnummer: 1887

Heden zeventien april tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Eelco Jacob Kosters, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van 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 door of namens de verkoper. 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 twintig mei tweeduizend negentien om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30 uur) 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 onder-

handse 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 Alkmaar) aan de Glazenierstraat te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie K nummer 4233, groot een are, achttien centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met berging/schuur en verdere aanhorigheden te **1825 BR Alkmaar, Glazenierstraat 19;**

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht en afkoop canon

Op de erfpacht zijn de "Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978" van toepassing verklaard. Deze Algemene voorwaarden zijn vastgelegd in een akte op een mei negentienhonderdzeven en negentig verleden voor meester A.J. van den Bosch, destijds notaris te Alkmaar, welke akte is overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op een mei negentienhonderdzeven en negentig in deel 3898 nummer 97.

In de akte uitgifte erfpacht verleden op drie november negentienhonderdeen en tachtig voor meester Van den Bosch, voornoemd, welke akte is ingeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op drie november negentienhonderdeen en tachtig in deel 4318 nummer 6, is bepaald dat de canon ingevolge artikel 10 lid 1 van de Algemene Bepalingen bij vooruitbetaling is voldaan en derhalve afgekocht gedurende het eerste tijdvak van vijftig (50) jaren, derhalve tot en met twee november tweeduizend een en dertig, behoudens een jaarlijks aan de gemeente te betalen bedrag van (destijds) f 10,00 (thans vier euro en vier en vijftig eurocent (€ 4,54)).

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, voor de onverdeelde helft, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijf juli tweeduizend zes verleden voor meester G.W. Nagtglas Boot, notaris te Alkmaar. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Alkmaar op zes juli tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 50150, nummer 165.

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, voor de onverdeelde helft, door levering op grond van verdeling.

Deze verdeling blijkt uit een akte op vijftien februari tweeduizend dertien verleden voor meester J.G.B. Langedijk, notaris te Heerhugowaard. Een afschrift van deze ak-

te is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien februari tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62583 nummer 4. Bij onderhandse overeenkomst de dato vijftien februari tweeduizend dertien heeft verkoper ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid verleend aan de (destijds) mede-schuldenaar en mede-eigenaar.

Uit deze aktes 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 twee honderd duizend euro (€ 200.000,00). Dit blijkt uit een akte op drie en twintig januari tweeduizend zeven verleden voor meester Nagtglass Boot, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zes en twintig februari tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 52152, nummer 121, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- 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;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- 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 verkregen;
- alle roerende zaken welke conform het bepaalde in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek volgens verkeersopvatting dan wel door de rechthebbende bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen; alsmede
- alle roerende veranderingen en toevoegingen aan het onderpand die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen;
- de afgesloten levensverzekering;

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

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 melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op negen april 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 de 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:

"5.1 Het onbebouwde gedeelte van de erfpachtsgrond voor zover niet ingericht als toegangsweg, casu quo opstelplaats voor auto's moet als siertuin aangelegd en als zodanig in behoorlijke staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.

5.2 De op de gemeentelijke plantekening aangegeven opstelplaatsen voor auto's inclusief toegangswegen, inritten, voetpaden, alsmede voor groenvoorzieningen voor zover gelegen binnen de grenzen van de erfpachtsgrond - met uitzondering van die als bedoeld in artikel 9 lid 1 - dienen door of vanwege de erfpachtster te worden aangelegd en in goede staat van onderhoud te worden gehandhaafd.

6.1 Het is de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verboden in de tuinen getimmerten, schuttingen, afrasteringen, muren en andere erfafscheidingen 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.

6.2 Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste aan-

schrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd.

6.3 Indien en voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhouden van de aan de erfpachtsgrond grenzende watergang zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht de door namens de burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon of personen op de erfpachtsgrond toe te laten en het uitvoeren van 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.

6.4 Erfpachtster is bekend met het feit, dat de bepalingen van de keur van de Polder Geestmerambacht van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde water.

7. Enzovoorts.

8.1 De erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verbinden zich tegenover de gemeente:

a. de op de erfpachtsgrond te bouwen woningen te doen aansluiten op een vanwege de gemeente aan te leggen centrale antenne-inrichting en voor deze aansluiting goede zorg te betrachten;

b. niet van toepassing;

c. de kosten van instandhouding van de aansluitingen te voldoen op de wijze en volgens de tarieven als door de gemeente vast te stellen.

9.1. De erfpachtster is verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te gedogen dat door of vanwege de gemeente van de erfpachtsgrond 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.

9.2 De gemeente kan slechts 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 gebruik(st)er(s).

Over en weer ten nutte en ten laste van voormelde erfpachtsgrond, waarop vorenbedoelde tweehonderzesentachtig woningen zullen worden gebouwd en de aan de gemeente in eigendom verblijvende percelen, welke zijn gelegen in voormeld bestemmingsplan wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben van kabels en manipulatiekasten cum annexis:

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf te dulden dat hierin of hieraan ten behoeve van de centrale antenne-inrichting kabels en leidingen worden gelegd danwel manipulatiekasten en/of versterkingsapparatuur worden bevestigd, gehouden, onderhouden en ontvangen.

Het hiervoor aangehaalde wordt bij deze door de verkoper aan de koper opgelegd, die een en ander bij deze aanvaardt.

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN CASU QUO VERWIJZING NAAR GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ LEVERING DOOR DE VERKOPER VAN NABURIGE PERCELLEN.

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 worden bij deze door de verkoper en de kopers de navolgende erfdiensbaaheden gevestigd:

Vestiging erfdiensbaaheden

Bij deze worden de navolgende erfdiensbaaheden gevestigd:

- a. *die van openingen en werken*, zulks ten laste van het bij deze akte verkochte perceel en ten behoeve van de percelen sectie K nummers 4048, 4234, 4235 en 4236, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat zich in de op het heersend erf gebouwde opstallen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegestaan;
- b. *die van uitzicht*, zulks ten laste van het bij deze akte verkochte perceel en ten behoeve van de percelen sectie K nummers 4048, 4234, 4235 en 4236, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om in de tuinen beplantingen of bebouwing aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht uit de in de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd;
- c. *die van overbouw*, zulks ten laste van het bij deze akte verkochte perceel en ten behoeve van de percelen sectie K nummers 4049, 4234, 4235 en 4246. inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat - overeenkomstig de huidige bebouwing - een goot, afvoerbuizen, gedeelte dak of uitbouw of eventueel een gedeelte muur van de op het heersend erf gebouwde woning met schuur hierboven uitsteekt, of versnijdingen van de funderingen of de bij de woning behorende leidingen in of boven zijn perceel zijn aangebracht;
- d. *die van gootrecht, waterloop en drop*, zulks ten laste van het bij deze akte verkochte perceel en ten behoeve van de percelen sectie K nummers 4038, en 4234, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat het overlopende regenwater van de daken van de woningen op de heersende erven, voorzover gemeenschappelijke goten, buizen en putten aanwezig zijn, wordt ontvangen en afgevoerd naar het gemeenteriool, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening van deze erfdiensbaaheden ten laste komen van de eigenaren van voormelde percelen, ieder voor een gelijk deel per perceel;

Gevestigde erfdiensbaarheden

Te dezen wordt verwezen naar een akte van levering, dertien november tweeduidend drie voor genoemde notaris De Bruijn, verleden, waarbij werd overgedragen het perceel sectie K nummer 4236, en waarbij onder meer de navolgende erfdiensbaarheden werden gevestigd, woordelijk luidende:

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 voor zover een eigenaar van een naastliggende kavel hierover uitzicht heeft naar de openbare weg en hierin geen zodanige beplantingen of opstallen te hebben hoger dan vijftig centimeter, 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);
2. **voorzover het de eigenaren van registergoederen betreft welke al dan niet onder een gemeenschappelijke kap zijn gebouwd dan wel aan elkaar grenzen:**
 - a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van het afvoeren van hemel- en huishoudwater en van faecaliën door de daarvoor aangebrachte daken, goten, leidingen, putten en drainage (welke deel uitmaken van het verkochte);
 - b. 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;
3. **voorzover het de eigenaren van de registergoederen betreft waarvan zowel een tot het verkochte behorende strook grond als tot eventueel andere registergoederen behorende stroken grond tot voetpad zijn bestemd:**

de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van: het lopen, het aan de hand voeren van een rijwiel, een motorrijwiel of bromfiets, dan wel het rijden met een kinderwagen, een kruiwagen of een ander klein vervoermiddel, over de tot het verkochte behorende tot voetpad bestemde strook grond al dan niet in samenhang met andere tot naburige of aangrenzende registergoederen behorende tot voetpad bestemde stroken grond - één en ander zoals deze voetpaden overeenkomstig de bestaande situatie zijn ingericht - zulks om over bedoelde voetpad(en) te komen van - en te gaan naar de openbare weg, één en

ander tot gemeenschappelijk gebruik van alle eigenaren van aan bedoeld(e) voetpad(en) gelegen onroerende zaken;

4. **het verkochte 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 of boven het verkochte door de Gemeente Alkmaar en/of 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 kopers dit wensen, aan hen wordt vergoed;*
 - b. *de verplichting van de eigenaar van het verkochte 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."*

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 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.

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, afdeling Basisregistratie Woningen, met datum zeven en twintig maart 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 verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot niet gevraagd, mede gezien de informatie die de gemeente Alkmaar heeft verstrekt.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. 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. 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 hon-

derd 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: een honderd twee en vijftig euro en acht en tachtig eurocent (€ 152,88);
 - rioolheffing: een honderd acht en dertig euro en zes en vijftig eurocent (€ 138,56);
 - waterschapslasten: zes en twintig euro en zeventig eurocent (€ 26,70);

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 vooraf-

gaand 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. registratienotariss:
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 registratienotariss 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

- NIV 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:
 - 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 goedheid 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 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 geldverstrekking 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 gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten 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 re-

gisters.

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 ontleenen 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 door of namens de verkoper.