

JH/2024.04836.01/DB/DB

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN BESLAGVEILING
DE CORANTIJN 17-150 ZWAAG**

Op tweeëntwintig januari tweeduizend vijfentwintig, verscheen voor mij, mr. Jos _____
Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam: _____
mevrouw Maria Geertruida Cornelia Veerman-Jonk, werkzaam op het kantoor van mij,
notaris, met kantooradres: Julianaweg 204A te 1131 DL Volendam, geboren te _____
Volendam op tweeëntwintig april negentienhonderdvijfenzeventig, te dezen volgens _____
haar verklaring handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
mevrouw Roberta Elisabeta GROOT, wonende Boedijnhof 203, 1628 SJ Hoorn, _____
geboren te Timișoara, Roemenië op zes april negentienhonderdvierenzeventig, _____
gehuwd; _____

mevrouw R.E. Groot hierna te noemen: 'de verkoper'. _____

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard. _____

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van
het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van
Burgerlijke Rechtsvordering. _____

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop –
vastgesteld. 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 (de veiling) _____

1. Algemene informatie _____

1.1 datum en plaats _____

De executoriale verkoop vindt plaats op **vier maart tweeduizend vijfentwintig** mij, _____
notaris, of voor een van de andere notarissen of hun waarnemers verbonden aan het
kantoor Abma Schreurs Notarissen, 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. _____

De veiling geschiedt via de Website www.openbareverkoop.nl of een daaraan _____
gelieerde website in één zitting bij inzet en afslag en wel op **vier maart tweeduizend** –
vijfentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur). _____

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het _____
registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden _____
aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor _____
aanvang van de veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. _____

Het exacte tijdstip waarop het registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de opslagruimte, gelegen te 1689 AN Zwaag, De Corantijn 17 150, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie I, complexaanduiding 9348, appartementsindex 94, uitmakende het onverdeeld veertig/vierduizend tweehonderdvijfenvijftigste (40/4.255) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw waarin eenhonderdvijftien (115) opslagruimten met ondergrond, toegangsterreinen, goederenheffer en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie I, nummer 9346, groot veertig are en zevenenveertig centiare;**

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

(enzovoorts).

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

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 elf verleden voor mr. C.E. Jonker, notaris te Hoorn. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Apeldoorn op zestien september tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60469, nummer 78.

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

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

1.6 schuld

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

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is 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.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Noord-Holland op vijftwintig november tweeduizend twintig heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op elf januari tweeduizend eenentwintig is executoriaal beslag gelegd op het

registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op elf januari tweeduizend eenentwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79784 en nummer 121. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op twaalf januari tweeduizend eenentwintig aan de schuldenaar betekend.

Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

1.9 geen overname door de hypotheekhouder

Het registergoed is niet belast met een recht van hypotheek, derhalve is er geen sprake van een overname door de hypotheekhouder.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie

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

Het gebouw waar het registergoed deel van uitmaakt is bestemd voor opslag, derhalve is de afgifte van een energielabel niet vereist.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: opslagruimte.

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

Erfgoedwet

Het is verkoper niet bekend dat het registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a – van de Erfgoedwet. _____
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, — gemeentelijke verordening of bestemmingsplan. _____

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: _____

"KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/ _____

ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of — bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, verleden op — twaalf april tweeduizend zes voor genoemde notaris Lautenbach, waarvan een — afschrift is ingeschreven ten hypotheekantore te (destijds) Alkmaar, thans Openbare Registers op dertien april daarna, in register hypotheek 4, deel 11560, nummer 194, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: _____

"ARTIKEL 3.0 _____

Bebouwing _____

- a. De wederpartij is verplicht het gekochte te bestemmen en te gebruiken als — bedrijfs- casu quo opslagboxen met een oppervlakte van circa twee en dertig — vierkante meter (32 m²). Zolang de bouw nog niet is voltooid mag zonder — voorafgaande schriftelijk toestemming van het college van burgemeester en — wethouders van de gemeente Hoorn deze bestemming niet worden gewijzigd." —

Enzovoorts _____

"ARTIKEL 3.3 _____

Erfafscheiding _____

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor haar — rekening afte scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals — voor bedrijfsterrein gebruikelijk is en deze te onderhouden en zonodig te — vernieuwen. _____
- b. Het is de wederpartij niet toegestaan de afscheiding te verwijderen. _____

ARTIKEL 3.4 _____

Aanleg parkeerplaats en tuin _____

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het — gereedkomen van de bebouwing, voor haar rekening op de te verkopen grond — van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te — leggen en in stand te houden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen dient — voldoende te zijn om bezoekers en personeel, bij een normale bedrijfsdrukke, op — eigen terrein te laten parkeren. _____
- b. De wederpartij verbindt zich de op haar grond aangelegde parkeerplaatsen noch te verwijderen noch de parkeerplaatsen zonder voorafgaande schriftelijke — toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te — zullen gebruiken. _____

- c. Het onbebouwde gedeelte van de grond, voorzover dat niet is ingericht als —————
toegangsweg of parkeerterrein, dient als tuin te worden aangelegd en als zodanig
te worden behouden. —————
- d. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a, b en c is
de wederpartij, na ingebrekestelling en na het verstrijken van de in die —————
ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd —
van vijfhonderd euro (€ 500, 00) voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, —
onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen. —————

ARTIKEL 3.5 —————

Antennes —————

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de plaatsing van —————
antenneconstructies groter dan vijf (5) meter, of van schotelantennes met een —————
diameter groter dan één (1) meter, slechts onder bepaalde voorwaarden is —————
toegestaan. —————

ARTIKEL 3.6 —————

Erfdienstbaarheden —————

Ten behoeve en ten laste van het bij deze overeenkomst gekochte en ten behoeve en
ten laste van het aan de gemeente in eigendom verblijvende naastgelegen casu quo —
aangrenzende gronden worden, indien en voor zover nodig, gevestigd en —————
aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden die partijen noodzakelijk achten. —————

ARTIKEL 3.7 —————

Gedooqplicht voorzieningen —————

- a. De wederpartij is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van —————
gemeentelijke openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is —
aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve —
van gemeentelijke openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak in
de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden —————
- b. De wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht bevestigd te —
laten. —————
- c. Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een —————
onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of —————
vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, —————
zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, —————
ter keuze van de gemeente. —————
De wederpartij is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van haar kan worden —
verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige —
zaken, omschreven in lid a van dit artikel —————
- e. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door —————
beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door haar toedoen —
of nalaten worden veroorzaakt. —————
- f. Omtrent de plaats en wijze van het in lid a gestelde, wordt tevoren met de —————
wederpartij overleg gepleegd. De wederpartij is gehouden datgene dat —————
overeenkomstig deze bepaling is aangebracht, te laten bestaan. De onroerende —
zaak zal na het verrichten van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden, zoveel —

als mogelijk weer in de toestand worden hersteld, zoals die aanwezig was direct—
voor dat de werkzaamheden een aanvang namen. —————

ARTIKEL 3.8 —————

Slootkanten —————

- a. De wederpartij is gehouden, indien en voor zover de onroerende zaak is gelegen aan een watergang, deze watergang voor haar rekening te onderhouden ————— overeenkomstig de keur van het waterschap. —————
- b. De wederpartij dient een eventueel aan de watergang grenzende en op haar ————— onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor haar rekening in stand te houden, — te onderhouden en zonodig te vernieuwen. —————
- c. Bij toerekenbare niet-nakoming van de verplichting zoals omschreven in lid a en — b, is de wederpartij na ingebrekestelling en na verstrijken van in die ————— ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een onmiddellijk ————— opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) per overtreding — alsmede een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag of — gedeelte van een dag dat de niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht — van de gemeente alsnog nakoming te vorderen. —————

HOOFDSTUK IV —————

OVERIGE BEPALINGEN —————

ARTIKEL 4.0 —————

Boetebepaling —————

- a. Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de ————— koopovereenkomst, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop — van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente — een onmiddellijk opeisbare boete zonder dat de daarvoor rechterlijke ————— tussenkomst is vereist. —————
Dit artikel is niet van toepassing indien op de betreffende niet-nakoming in enig — artikel van deze overeenkomst een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval — de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. —————
- b. De boete bedraagt vijftientwintig duizend euro (€ 25.000,00) voor elke overtreding of niet nakoming en vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke — ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van overtreding — verdraagt. —————
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij ————— niet of niet volledige nakoming van enige verplichting alsnog nakoming te — vorderen van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst dan wel in — laats van de boete de volledige schade te vorderen die zij als gevolg van de niet- (volledige) nakoming lijdt. —————
- d. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel. bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de — door de gemeente in een daartoe, strekkende aanschrijving gestelde termijn niet — wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of van de — gemeente kunnen geschieden zulks op kosten van de overtreder of diens —————

rechtverkrijgenden.

ARTIKEL 4.1

Kettingbeding

- a. De wederpartij en haar rechtverkrijgenden moeten aan alle opvolgende eigenaren, zowel onder algemene als bijzondere titel, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde voor zover dit meer dan een persoon is, hoofdelijk opleggen alle verplichtingen welke als hierna sub b en c bepaald ingevolge deze overeenkomst aan de wederpartij zijn opgelegd en deze verplichtingen te bedingen ten behoeve van de gemeente.
- b. De bepalingen in de artikelen 3.0 lid a, 3.4, 3.5, 3.8 voor zover dit artikel in deze overeenkomst is opgenomen, 4.0 en 4.3 alsmede de bepalingen in dit artikel moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, op het gekochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.
- c. Bij niet of niet volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de eigenaar of de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde die deze bepaling overtreedt bij wijze van schadevergoeding aan de gemeente een bedrag verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) welk bedrag na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst is vereist direct verschuldigd.

ARTIKEL 4.2

Kwalitatieve verplichting

De gemeente en de wederpartij komen overeen dat de artikelen 3.3, lid b, 3.4, lid b en 3.7, als kwalitatieve verplichtingen worden aangewezen en door de wederpartij als zodanig uitdrukkelijk worden aanvaard. Deze artikelen blijven rusten op het register goed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

ARTIKEL 4.3

Deskundigen

- a. Indien sprake is van deskundigen waaronder verstaan een aantal van één tot drie.
- b. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten tot het laten beslechten van een geschil bij wijze van bindend advies door één, twee of drie deskundigen.
- c. Bij gebreke van onderling overleg zal in de gevallen waar in deze overeenkomst sprake is van deskundigen, de beslissing van een geschil worden voorgelegd aan een commissie van drie deskundigen. Burgemeester en wethouders geven de wederpartij schriftelijk kennis van dit voornemen en stellen de wederpartij

gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Indien de wederpartij deze termijn ongebruikt voorbij laat gaan, wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil door deskundigen. In dit geval wijzen de gemeente en de wederpartij ieder een deskundige aan, waarna beide deskundigen gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen.

- d. De kosten van het uitbrengen van het advies door deskundigen worden door beide partijen voor helft gedragen."

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 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 de inschrijving in de registers. Inschrijvingen in de registers vanaf 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.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negentien mei tweeduizend zes verleden voor een waarnemer van mr. H.L.H. Lautenbach, destijds notaris te Heemskerk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar in register hypotheek 4 op tweeëntwintig mei tweeduizend zes in deel 11577 nummer 19.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars De Boxx Hoorn, gevestigd te Hoorn, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51179431.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

De servicekosten voor het registergoed bedragen thans tweehonderdvijftig euro (€ 225,00) per jaar. _____

Het reservefonds van de vereniging bedraagt thans ongeveer achtentwintigduizend euro (€ 28.000,00). _____

toestemming vereniging van eigenaars _____

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage'). _____

2.3 gebruik _____

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende: _____

Het registergoed is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de eigenaar. _____

Gezien de bestemming van het registergoed is er geen sprake van bewoning. _____

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van 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 zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. _____

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. _____

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. _____

3. Financieel _____

3.1 kosten en heffingen _____

a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht: _____

- het honorarium van de notaris zijnde vijfduizend negenhonderdvijftig euro (€ 5.950,00) exclusief omzetbelasting (of zeventien éénhonderdnegenennegentig euro vijftig cent (€ 7.199,50) inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting); _____
- de overdrachtsbelasting (naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%)) _____
- 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; _____
- de inzetpremie; _____
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen; _____
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website; _____
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop. _____

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht: _____

- de exploitkosten. _____

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper. _____

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn: _____

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld — op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 — lid 5 Burgerlijk Wetboek: zeshonderdtachtig euro (€ 680,00) per negentien — december tweeduizend vierentwintig; _____

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de — datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige — en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper. _____

- c. De eigenaarslasten van het registergoed zijn thans niet bekend. _____
Deze eigenaarslasten worden niet verrekend. _____

3.2 fiscaal _____

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

De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper. _____

De overdrachtsbelasting zal worden berekend over de koopsom van het — registergoed, verhoogd met de veilingkosten die tot een verhoging van de — heffingsgrondslag leiden. _____

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen. _____

3.3 aanvulling op de AVVE _____

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en — vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de — boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete. _____

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de — waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve — als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de — kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE — verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de — administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris — worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog — niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd. _____

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) _____

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling. _____

4.1 wijze van veilen _____

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. _____

De veiling geschiedt via de website in één zitting bij inzet en afslag. _____

4.2 bieden _____

Tijdens de veiling kan elk bod uitsluitend worden uitgebracht via de website. _____

Derhalve betreft de veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017. _____

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de veiling kan uitsluitend plaatsvinden via openbareverkoop.nl. —

aanvulling begrippen —

1. deelnemer: —
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl. —
2. handleiding —
de 'handleiding online bieden bij een openbare verkoop' vermeld op —
openbareverkoop.nl. —
3. notaris: —
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. —
4. openbareverkoop.nl: —
de algemeen toegankelijke website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een bod via internet worden uitgebracht. —
5. registratie: —
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding 'online bieden bij een openbare verkoop', ter identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden. —
6. registratienotarissen: —
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer vaststelt en —
gegevens van deelnemer registreert. Een lijst van registratienotarissen is —
opgenomen op de website(s). —

aanvulling voorwaarden —

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet —
worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via —
internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de in de —
handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer —
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. —
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de notaris hebben —
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —
internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie —
beslist de notaris. —
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige —
toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de —
snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze —
verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer. —
4. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet —
en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet —
biedingen kunnen worden uitgebracht. —
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer —
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". —
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag —
wordt geklikt of gedrukt. —
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via —

internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris ———
 telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer
 dat de deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de
 deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele –
 voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op ———
 enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk
 wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de ———
 deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. ———

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft —
 uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft ———
 geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die ———
 deelnemer vóór de gunning: ———

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te —
 zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;
 en ———
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. ———

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing ———
 (acceptatie door de verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere ———
 veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte —
 van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een ———
 rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde —
 van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het ———
 recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft ———
 uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. ———

9. De in lid 8 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of ———
 personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de ———
 verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die deelnemer, ingeval de door
 hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, –
 de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de ———
 koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan
 hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de —
 notariële verklaring van betaling te blijken. ———

10. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals omschreven, —
 verleent de deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem ———
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8,
 tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van
 de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder —
 afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van ———
 veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: ———

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en —
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) —
 waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling. ———

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
 van veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —

nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 inzetpremie

De Inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Veilingvoorwaarden bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

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 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

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

4.5 legitimatie/ gegoedheid

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

Indien koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: "UBO") zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.

Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO('s) is/zijn).

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

4.6 gunning

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De overdracht van het registergoed komt tot stand door de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de notariële verklaring van betaling overlegd dient te worden.
2. Na de veiling beraadt verkoper zich omtrent de gunning. Verkoper heeft het recht om niet te gunnen. De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste bieder.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit deze akte dient voorts te blijken aan welke bieder is gegund.
5. Indien verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. De veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

7. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot het betalen van de koopprijs en tot levering van het registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de notaris bij schriftelijke verklaring van de verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het registergoed is geëindigd. Indien tussen verkoper en koper een geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 7 de executoriale verkoop opschort, is de notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Indien de notaris gebruik maakt van deze bevoegdheid, dan zijn verkoper en koper aan het oordeel van de notaris gebonden.
8. Indien lid 7 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
9. Ingeval van verkoop van het registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van- of toepassing van de wettelijke schuldsanering natuurlijke personen op – de rechthebbende(n) van het registergoed vóór de levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk de bewindvoerder niet bereid is zijn medewerking te verlenen aan te levering van het registergoed, de verkoper niet tot levering kan overgaan en derhalve het recht heeft om de met betrekking tot het registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. In het geval de curator respectievelijk de bewindvoerder wel bereid is mee te werken aan de levering van het registergoed, kan koper verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst. De koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade) vergoeding door de verkoper.
10. De verkoper gunt onder de volgende opschortende casu quo ontbindende voorwaarde:
- dat de koper geaccepteerd kan worden op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en de Wet op het notarisambt; –
11. 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. –
- Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 informatieplicht verkoper

1. Verkoper staat er niet voor in dat het registergoed vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten wordt geleverd. Koper kan zich er niet op beroepen dat het registergoed bezwaard is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het registergoed niet aan de overeenkomst voldoet, tenzij verkoper dat wist. Evenmin staat verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het

registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem.

Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt.

In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper.

Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Koper aanvaardt de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voor zover de wet dit toestaat sluiten verkoper en de notaris elke aansprakelijkheid uit.
3. Voor zover de wet dit toestaat verlenen verkoper en de notaris geen enkele vrijwaring.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd onroerende zaak. Op grond van artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

4.9 waarborgsom

De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen van tien procent (10%) van de Koopprijs als vermeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

4.10 betaling koopprijs en veilingkosten

De uit de veiling voortvloeiende kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 AVVE en de waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs dienen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de afslag door koper te worden voldaan, derhalve **uiterlijk op elf maart tweeduizend vijftientig**.

Dit betreft de volgende bedragen:

- het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) over de heffingsgrondslag;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad vijfduizend negenhonderdvijftig euro (€ 5.950,00) exclusief omzetbelasting;
- het kadastrale recht (éénhonderdvijfenzestig euro (€ 165,00 per akte) en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche, vijftig euro (€ 50,00) per kadastraal perceel;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE,
- het tarief voor verplicht recherches VIS/Insolventies/Curatele/BRP ad zevenentwintig euro (€ 27,00) (exclusief omzetbelasting) per betrokken natuurlijk persoon;
- bij een rechtspersoon:
 - het tarief voor recherches en aanvraag statuten Kamer van Koophandel ad vijfenveertig euro (€ 45,00) (exclusief omzetbelasting) per betrokken

- rechtspersoon; _____
- tarief onderzoek en verklaring uiteindelijke belanghebbende ad _____
éénhonderdvijfentwintig euro (€ 125,00) (exclusief omzetbelasting) per _____
betrokken rechtspersoon; _____
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en _____
tweeëntwintig eurocent (€ 8,22) (exclusief omzetbelasting) per notariële akte; _____
- het tarief voor onderzoek herkomst gelden, vanaf tweehonderdvijftig euro _____
(€ 250,00) (exclusief omzetbelasting). _____
- de inzetpremie; _____
- het tarief voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving (royement) ad _____
tweehonderdvijftig euro (€ 250,00); _____

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting. _____

De koopsom moet worden betaald vier (4) weken na de afslag, doch uiterlijk op **een april tweeduizend vijftentwintig** door overboeking op de derdengeldenrekening van de notaris die de veiling heeft gehouden, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dat bedrag toekomt. _____

Indien verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de koopprijs op een later tijdstip dan hiervoor vermeld plaatsvinden, zodat de notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de verkoper verleend uitstel komt voor rekening van koper, hoe onvoorzien dit risico ook mag zijn. _____

SLOTBEPALINGEN _____

Cliëntenonderzoek/ verplichtingen Wwft _____

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. _____

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor omschreven onderzoeken, de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen en daaraan volledige medewerking te verlenen. _____

Koper verplichte zich, ieder voor zover het hen betreft, de notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van documenten kan er onder meer toe leiden dat de notaris zijn dienst moet weigeren. _____

Volmacht _____

Deze akte wordt namens verkoper ondertekend op grond van een daartoe door _____

verkoper verleende volmacht. _____

Van deze volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, die aan deze akte is _____
gehecht. _____

Ondertekening

Deze akte is verleden te Volendam, gemeente Edam-Volendam op de datum in het _____
begin van deze akte vermeld. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden _____
worden zij mede ondertekend namens de verkoper. _____

Aangehechte stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht: _____

- volmacht verkoper. _____

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, _____
vastgesteld. _____

DEZE AKTE is opgemaakt te Volendam op de datum aan het begin van deze akte _____
vermeld. _____

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de _____
verschenen persoon heeft hij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te _____
hebben genomen. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard op volledige _____
voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen. _____

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon _____
en daarna door mij, notaris, ondertekend om negen uur dertien minuten. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK
GELIJKLUIDEND UITTREKSEL

