mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
PRINS BERNHARDPLEIN 22 TE ZAANDAM
INTERNET-ONLY

MV/144783

Versie: 6 maart 2026

Heden, twaalf maart tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap: **NATIONALE NEDERLANDEN LEVENSVERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24042211;
de vennootschap, 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 (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. 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)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **donderdag zestien april tweeduizend zesentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) via de website**, voor mij, notaris, of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de (veiling)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:

a. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flatwoning, plaatselijk bekend **Prins Bernhardplein 22**, **1508 XB Zaandam, gemeente Zaanstad**, gelegen op de derde verdieping van het na te melden flatgebouw, **kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L nummer 3598 A-22**; en

b. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, plaatselijk bekend als **nabij Prins Bernhardplein 22 te Zaandam, gemeente Zaanstad**, gelegen op de begane grond van het na te melden flatgebouw, **kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L, nummer 3598 A-102**;

tezamen uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een kantoorruimte en tachtig flatwoningen met afzonderlijke berging op tien woonlagen, samen vormende het flatgebouw voorzien van liftinstallatie, centrale verwarmingsinstallatie aan het Prins Bernhardplein 1 tot en met 81 te Zaandam, gemeente Zaanstad, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie L nummer 3488, groot zes are en zeven en veertig centiare;
hierna te noemen: het registergoed.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORT
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 eenentwintig september tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. S.M. Feikema, notaris gevestigd te Castricum.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig september tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 58868, nummer 13.
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 en afstand door partijen van het recht om, uit welke hoofde ook, ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', tot een maximumbedrag van tweehonderdzestigduizend euro (€ 260.000,00).
Dit blijkt uit een akte op eenentwintig september tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Feikemas.
Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig september tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 61016, nummer 73, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van 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.
Het registergoed sub a. is thans verder bezwaard met:

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op eenentwintig januari tweeduizend negentien in Register Hypotheken 3 in deel 74166 nummer 57, gelegd door de vereniging: Vereniging van Eigenaars Prins Bernhard-flat, te Zaandam;
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op zeventien mei tweeduizend negentien in Register Hypotheken 3 in deel 74166 nummer 94, gelegd door de vereniging: Vereniging van Eigenaars Prins Bernhard-flat, te Zaandam; en
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twaalf januari tweeduizend zesentwintig in Register Hypotheken 3 in deel 90847 nummer 77, gelegd door de ontvanger Belastingdienst/Kantoorn Hoorn;
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op elf maart tweeduizend zesentwintig in Register Hypotheken 3 in deel 91225 en nummer 95, gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Zaanstad.

Het registergoed sub b. is thans verder bezwaard met:

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op elf maart tweeduizend zesentwintig in Register Hypotheken 3 in deel 91225 en nummer 95, gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Zaanstad.

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;
- gelegde (executoriale) beslagen.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en 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 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. 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.

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.

In voormelde titel van aankomst staat - voor zover nog van toepassing - het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend of het appartement en/of het gebouw met erf en grond enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het appartement en/of het gebouw met erf en grond, dan wel het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan verkoper bekend is in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw en de daarbij behorende grond wel een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

3. Aan koper is bekend dat zich in het appartement en/of het gebouw asbesthoudende materialen bevinden.

4. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het appartement en/of het gebouw beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.".

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Volgens na te melden akte van splitsing is de bestemming: wonen en berging.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis met berging.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

In voormelde titel van aankomst staat - voor zover nog van toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van verdeling en levering op éénentwintig maart tweeduizend twee verleden voor mr. A. Moesker destijds notaris te Zaandijk, gemeente Zaanstad, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op twee en twintig maart daarna in deel 18033 nummer 17, waarin woordelijk staat vermeld:

"1. enzovoorts.

2. een akte van transport op negenentwintig mei negentienhonderd achtenzestig verleden voor de destijds te Zaandam gevestigde notaris D.J. Teenstra, op diezelfde dag

overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem (thans Amsterdam) in deel 2665 nummer 134, waarin woordelijk staat vermeld:
5. Ten deze wordt vastgesteld, dat aan de in voormeld raadsbesluit gestipuleerde verplichtingen tot bebouwing van het verkochte en gekochte met een flatgebouw, bevattende gelijkvloers een caferestaurant of indien dit niet mogelijk blijkt een daaraan met toestemming van Burgemeester en Wethouders van Zaandam te geven andere bestemming en daarboven tien woonlagen met flatwoningen voor kleine gezinnen binnen de in bedoeld raadsbesluit gestipuleerde termijnen, met inachtneming van de dienaangaande door Burgemeester en Wethouders van Zaandam toegestande verleningen is voldaan.
6. De van het hiervoor sub 5 bedoeld gebouw deel uitmakende flatwoningen, waarvoor een vrijstelling van het bepaalde in artikel 26 lid 7 van de inmiddels ingetrokken Bouwverordening voor de Gemeente Zaandam vereist was, mogen elk steeds slechts door ten hoogste drie personen worden bewoond. Ingeval van overtreding van deze bepaling zal door de eigenaar een zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete, groot, vijf en twintig gulden per dag voor elke woning, waarop de overtreding betrekking heeft, worden verbeurd. Het in de beide vorige alinea's, alsook het in de onderhavige alinea bepaalde, dient in zijn geheel door de koopster en haar rechtsopvolgers in de eigendom van het bij deze overgedragen onroerend goed of een deel daarvan in elke volgende akte van overdracht, waaronder mede te verstaan een akte, houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht, anders dan hypotheek, aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden aangenomen, welke verbintenis door de overdragende partij ten behoeve van de gemeente Zaandam, als waarnemende haar belangen, dient te worden aanvaard, bij gebreke waarvan ten behoeve van die gemeente een zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete, groot vijftien duizend gulden voor elke bij de desbetreffende overdracht betrokken flatwoning, waarop de in de eerste alinea gestipuleerde bepaling betrekking heeft, wordt verbeurd.
7. De koopster verbindt zich als bijdrage, in de kosten van onderhoud der rond de op het gekochte gestichte torenflat van gemeentewege aan te leggen gemeenschappelijke tuin, aan de gemeente Zaandam te voldoen:
a. hetzij een bedrag ineens, gelijk aan vierhonderd vijftig gulden per flat, welke van het gebouw zal deel uitmaken, en wel op de dag van passeren der onderhavige akte;
b. hetzij een jaarlijks bedrag, gelijk aan achttien gulden twintig cent per flat als sub a bedoeld, met betrekking waartoe de volgende regelen zullen gelden:
I. de vergoeding is verschuldigd van het tijdstip af, waarop alle flatwoningen voor bewoning gereed zijn en dient jaarlijks voor een en dertig december te worden voldaan, voor het eerst op een en dertig december van dat jaar, waarin de vorengemelde omstandigheid zich voordoet naar evenredigheid van het alsdan sedert dat tijdstip tot het einde van het jaar verlopen tijdvak.
II. de koopster heeft de bevoegdheid bedoelde vergoeding alsnog te allen tijde af te kopen door betaling van een som ineens aan de Gemeente Zaandam, groot vierhonderd vijftig gulden per woning.
III. ingeval van wanbetaling door de koopster van de jaarlijkse

verschuldigde vergoeding, zal een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk door het enkel feit der overtreding opeisbare boete, gelijk aan vierhonderd vijftig gulden per flatwoning ten behoeve van de Gemeente Zaandam worden verbeurd, na betaling van welke boete als die van de achterstallige termijnen de koopster verder niet tot jaarlijkse betalingen verplicht zal zijn.
IV. tenzij het hiervoor sub a vermelde geval zich voordoet dient - zolang althans van de mogelijkheid tot afkoop geen gebruik is gemaakt, dan wel de verplichting tot het verrichten van jaarlijkse betalingen niet overeenkomstig het hiervoor sub III bepaalde is geëindigd, het in het onderhavige punt 7 bepaalde in zijn geheel door de koopster en haar rechtsopvolgers in elke volgende akte van overdracht waaronder mede te verstaan een akte, houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente Zaandam aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk door het enkel feit der overtreding opeisbare boete als hiervoor sub III omschreven aan de Gemeente Zaandam wordt verbeurd.
8. Ten laste van het hiervoor overgedragen onroerend goed en ten behoeve van die gedeelten van het aan de Gemeente Zaandam in eigendom behorende kadastrale perceel gemeente Zaandam, sectie L nummer 3520, welke de het verkochte omringende grondstroken, gemeenschappelijke tuin en openbare weg (zullen) vormen, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid om het op het lijdend erf gestichte gebouw niet in andere kleuren over te schilderen, dan die waarin dit ten tijde van het passeren dezer akte geschilderd is of na verkregen toestemming van Burgemeester en Wethouders der gemeente Zaandam of haar opvolgers in de eigendom van het heersend erf, geschilderd wordt.
Toestemming tot wijziging van het bestaande kleurenschema, dient door de eigenaar casu quo door de gezamenlijke eigenaren van het gebouw aan Burgemeester en Wethouders van Zaandam te worden verzocht, waarna het gebouw binnen zes maanden na het verkrijgen dier goedkeuring overeenkomstig het goedgekeurde kleurenschema dient te worden overgeschilderd. Boven en behalve de aan de eigenares van het heersend erf toekomende zakenrechtelijke acties, indien de eigenaar van het lijdend erf vorengemelde erfdienstbaarheid schendt, zal laatstgenoemde, indien hij handelt in strijd met de erfdienstbaarheid, dan wel ingebreke blijft binnen de in de vorige alinea gestipuleerde termijn over te gaan tot wijziging van het kleurenschema, waartoe door de eigenares van het heersend erf toestemming werd verleend, een dadelijke zonder rechterlijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding opeisbare boete groot tien gulden voor elke dag dat de overtreding of het verzuim voortduurt. Het in de vorige alinea's, als ook het in de onderhavige alinea bepaalde, dient in zijn geheel door de koopster en haar rechtsopvolgers in de eigendom in elke volgende akte van overdracht, waaronder mede te verstaan een akte, houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, aan de nieuwe verkrijger te worden opgelegd en door laatstgenoemde voor zijn rekening te worden genomen, welke verbintenis door de overdragende partij ten behoeve van de gemeente Zaandam als waarnemende haar belangen dient te worden aanvaard, bij gebreke waarvan ten behoeve van die gemeente een zonder enige ingebrekestelling en zonder rechterlijke

tussenkomst dadelijk opeisbare boete, groot vijf duizend gulden zal worden verbeurd. ".
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 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 AVVE).

- opkoopbescherming gemeente Zaandam

Voor onroerende zaken met een Waardering Onroerende Zaken-waarde tot vierhonderdtwintigduizend euro (**€ 420.000,00**) voor het kalenderjaar tweeduizend zesentwintig geldt de opkoopbescherming. In het kort houdt de opkoopbescherming in dat onroerende zaken die onder die bepaling vallen niet na aankoop verhuurd mogen worden aan derden. De gemeente kan in bepaalde situaties ontheffing verlenen. Voor verdere informatie en inlichtingen voor wat betreft de opkoopbescherming en eventuele ontheffing wordt verwezen naar het daartoe bevoegd bestuurlijk gezag, te weten de gemeente Zaandam.

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken met betrekking tot het registergoed bekend blijkens informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.
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.

- appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst bij akte van splitsing in appartementsrechten op elf juni negentienhonderd acht en zestig voor de toen te Utrecht gevestigde notaris P.Th. Tjabbes verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op twaalf juni daarna in deel 2667, nummer 63,
welke akte is vervangen, verbeterd, aangevuld, aangepast en/of gewijzigd bij akte van splitsing, op negenentwintig oktober negentienhonderdzesenzeventig verleden voor een plaatsvervanger van M.J. Slis-Stroom, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is overgeschreven ten voormelde Hypotheekkantore te Amsterdam, op één november negentienhonderdachtenzeventig in register Hypotheken 4 in deel 5330 en nummer 89,
welke laatst gemelde alte is gewijsigd bij akte van wijziging reglement, op zesentwintig januari negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor P. de Groot, notaris te Zaandijk, waarvan een afschrift is overgeschreven ten voormelde Hypotheekkantore te Amsterdam, op één november negentienhonderdtweeëntachtig in register Hypotheken 4 in deel 7117 en nummer 67,
Bij voormelde akte(n) van splitsing is opgericht voormelde vereniging van eigenaars en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer dossiernummer 34384507.

- 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**.

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/schuldenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Zaanstad met datum zes februari tweeduizend zesentwintig, staat alleen de eigenaar/schuldenaar als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper **geen** 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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof **niet** gevraagd.
De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website.
De verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlof tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek. Zie ook artikel 24 lid 2 van de AVVE 2017, woordelijk luidend:
"2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.".
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 overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning 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 (zoals 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 en/of omzetbelasting;
   - 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. 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.

   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. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: pro memorie;
   - rioolheffing: pro memorie;
   - waterschapslasten: pro memorie;
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: driehonderdzestien euro en drieënzeventig cent (**€ 316,73**) per maand.

   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.
Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend zesentwintig (**2026**) **acht procent (8%)**.
Wanneer koper een beroep doet op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

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 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.

c. 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.

d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.

e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.

f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden 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 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 moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester dan wel de notaris dan wel blijkt uit de onderhavige veilingvoorwaarden dan wel geplaatst op de website.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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 kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*:
   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 aantoont 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 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet er voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De koper is zich bewust van het feit dat als de koper deze informatie niet aanlevert, de (veiling)notaris niet mag meewerken aan de juridische levering van het registergoed aan de koper, terwijl de koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.5 Gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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.
In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:
De hoogste bieder dan wel de koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de bieder dan wel koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;

- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

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.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden 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 ontlenen 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 Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en zes minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.