

## De Buorren 32, PAESENS



Bedrijfspand  
Gebouwd in 1800  
5 kamers

60 m<sup>2</sup> woonoppervlakte  
455 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte



## Beschrijving

Op een locatie in het dorp Paesens staat dit horecapand. Het horecapand heeft vele jaren de functie gehad als dorpscafe annex cafetaria bekend als de Zwarte Arend. Het cafegedeelte heeft een zitgelegenheid van ca 40 zitplaatsen. Er is beneden een kleine afhaalcounter voor patat en snacks. Het terras biedt plaats voor 36 personen. Op de eerste verdieping bevindt zich een woongedeelte met 3 slaapkamers, keuken en badkamer. Op het erf staat nog een garage voor eventuele opslag.

Paesens is een dorp in de gemeente Noard-East Fryslan. De centrale straat van Paesens is De Buorren. Het dorp ligt niet meer direct aan de Waddenzee maar kent een buitendijksgebied genaamd Paesenserpolder. In 2021 telde het dorp Paesens 230 inwoners.

## Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 30 juni 2022
Inzet	donderdag 30 juni 2022 vanaf 09:30
Afslag	donderdag 30 juni 2022 vanaf 09:30
Kantoor	Hellema Notaris Hogepol 18 9101 LZ DOKKUM T: 0519 29 49 15 F: 0519 29 32 34 E: info@hellemanotaris.nl
Behandelaar	G. van Oosten-Wiersma
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	onroerende zaaksbelasting, 20990 waterschapslasten, € 121,40 jaarlijks Watersysteemheffing, € 135,82 jaarlijks

## Kenmerken

Woningtype	Bedrijfspan
Bouwjaar	1800
Kamers	5
Woonoppervlakte	60 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	165 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	455 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	gemeente Nijkerk Friesland, sectie D, nummer 1499, groot 4 are 55 centiare
Milieuinformatie	Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. In



## Financieel

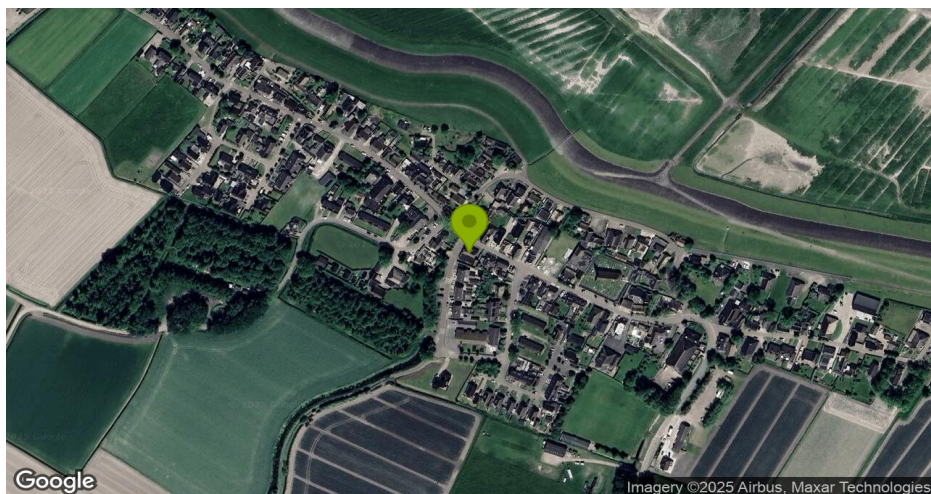
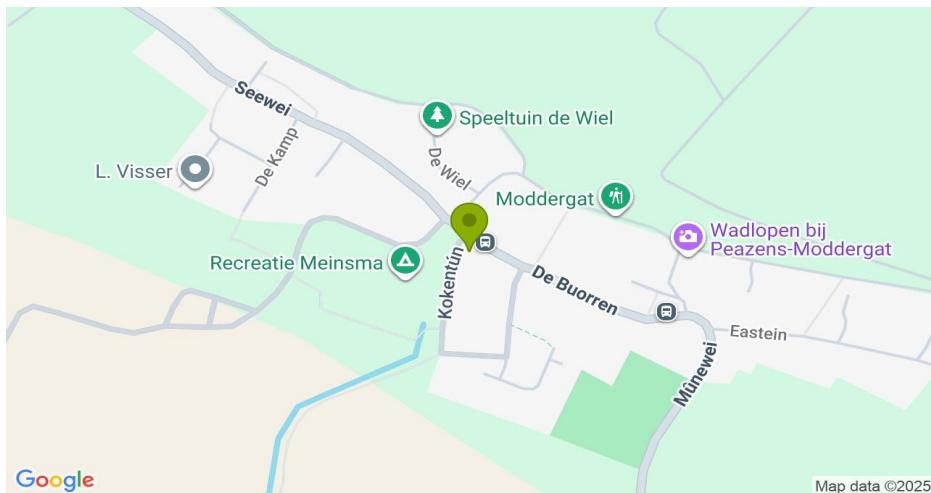
Lasten (k.k.)

Vanaf 1 januari jl.

Indicatie kosten veiling

€ 11.523,00 (per 13-06-2022 om 08:39 uur)  
zie bijlage (per 13-06-2022 om 08:39 uur)





## Kadastrale kaart

45764-kadastralekaart9136DeBuorren.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2021.002181.01.01



- 12345** Deze kaart is noordgericht
- 25** Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijkerk Friesland  
 Sectie D  
 Perceel 1499



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2022  
 De Bevrager van het kadaster en de openbare registers  
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

45764\_informatie gemeente Noardeast Fryslan.pdf




Nummer 12

**Bouwvergunning**  
(Woningwet art. 47)

Burgemeester en wethouders van de gemeente

Oostdongeradeel

gezien de aanvraag van . . . . .  
wonende . . . . .  
in de gemeente . . . . .

de heer   
**Paessens L 58**  
**Oostdongeradeel**

gedagtekend: 10-1-1973

ontvangen: 16-1-1973

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het vergroten

van café met woonruimte

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nijkerk

sectie A nummer(s) 1605, plaatselijk bekend

L 58 te Paessens

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht,

12 maart 1973 nr. 360

gelet op de artikelen 47 en volgende van de Woningwet en op de *bouwverordening* dezer gemeente


**besluiten** bouwvergunning te verlenen

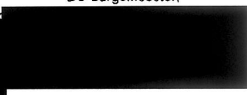
voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig  
gewaarmerkte bouwplan, onder de aan omzijde vermelde voorwaarden en nadere eisen.

datum: 16-1-73

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Leges f. 2,28

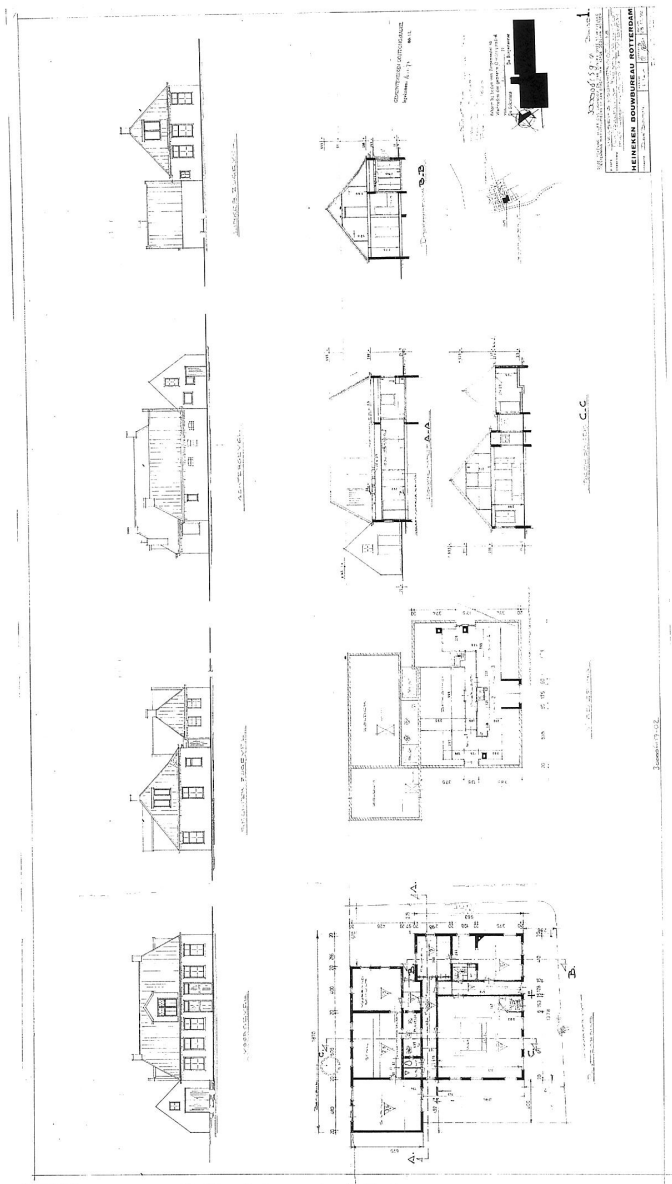
De wethouder,  
secretaris, 

De burgemeester,  


*De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.*

VNG







Aan Mr S. Hellema, notaris, Hogepol 18 Dokkum.  
Betreft Plaatselijk De Buorren 32, 32A en 32B te Paesens  
Kadastraal: Gemeente Nijkerk, sectie D, nummer 1499

**Ons adres:** Postbus 13,  
9290 AA Kollum  
**Ons telefoonnr:** (0519) 298888  
**Ons whatsapp nr:** (06)12083046  
**Ons e-mailadres:** info@noardeast-fryslan.nl  
**Ons kenmerk:** 2022-107025  
**Behandeld door:** de heer L. Hansma  
**Datum:** 16-05-2021

## Perceelsgegevens

Naar aanleiding van uw verzoek om milieutechnische en planologische gegevens met betrekking tot het hierboven vermelde perceel zijn bij het team Fergunningferliening de navolgende gegevens bekend:

### Planologische gegevens:

<b>Geldend bestemmingsplan:</b>	Bestemmingsplan Doarpen. <a href="https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01/r_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01_horeca.html">https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01/r_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-OH01_horeca.html</a>
<b>Bestemming van het perceel:</b>	Horeca. Dubbelbestemming waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied. Functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie2 Functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 4
<b>Toegestaan gebruik:</b>	Horeca
<b>Vestigingseisen om te mogen wonen</b>	nee
<b>Is er een bestemmingsplan in procedure:</b>	nee
<b>Is het pand een rijksmonument:</b>	nee
<b>Is het pand een gemeentelijk monument</b> (monumentale boom aanwezig?)	nee
<b>Zijn er aanschrijvingen gedaan:</b>	Nee, er zijn ons geen (gemeentelijke) publiekrechtelijke beperkingen bekend voor onderhavig perceel
<b>Beschermd stads- of dorpsgezicht:</b>	nee
<b>Voorkeursrecht gemeenten van toepassing:</b>	nee

### Digitaal

Het bestemmingsplan is digitaal te zien via onze website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De directe link betreft: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>. Op deze locatie zijn bestemmingsplannen te raadplegen. TIP: Lukt het niet om het bestand te openen dan de link **kopiëren** of via **rechtermuisknop**; op **"hyperlink openen"** drukken.

**Milieutechnische gegevens:**

**Bodemonderzoek(en):**  Ja  Nee

**Is er verontreiniging bekend in de directe omgeving**

**Onder en/of bovengrondse tank(s):**

Opmerking: Is bij ons niet bekend. Bij een bodemonderzoek zal nader onderzocht moeten worden of er ook gebruik is gemaakt van onder en/of bovengrondse tanks.

**Bio lijst verdachte locaties:**

**Woningbouw:**

Opmerking: Dit pand is gebouwd rond 1800. Bij verbouw- of sloopplannen van een pand van vóór 1994 moet een deskundige onderzoeken of er asbest is. Wie een sloopvergunning nodig heeft, is verplicht een asbestinventarisatie bij te voegen.

**Bedrijf:**

Opmerking: Horeca / snackbar. Bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit type B-bedrijf. Het meest zuidelijke deel is volgens de luchtfoto eind vorige eeuw erbij gebouwd. De bouwvergunning hiervoor is in 1973 verleend. Later hebben er intern nog diverse verbouwingen plaats gevonden met name om de snackbar te vergroten met een zitruimte. In 2020 is opnieuw een omgevingsvergunning afgegeven om het café uit te breiden en te verbouwen.

Bovengenoemde informatie wordt verstrekt op basis van de bij ons team Vergunningverlening beschikbaar zijnde gegevens. De verstrekte informatie geeft geen garantie dat er op de betreffende locatie geen bodemverontreiniging en/of tank(s) aanwezig is/zijn. Aan de door ons team verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De inhoud van de geleverde data is met zorg samengesteld. Hiertoe zijn naast door de overheid zelf gegenereerde data ook data van derden gebruikt. Het kan voorkomen dat de informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De databeheerder is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Wij hopen u met het bovenstaande in voldoende mate te hebben ingelicht, maar indien u aanvullende informatie wenst, kunt u contact opnemen met:

contactpersoon milieu	telefoon	e-mail
de heer L. Hansma	0511 - 426 217	<a href="mailto:l.hansma@noardeast-fryslan">l.hansma@noardeast-fryslan</a>
contactpersoon ruimtelijke ordening	telefoon	e-mail

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,  
voor dezen,  
medewerkers Ofdeling Vergunningverlening,  
Tafersjoch en Hanthavenjen















## Bijlage

45764\_KadastraleKaart Nijkerk Friesland D 1499.pdf



## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45764.pdf

blad 1

**AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN  
DE BUORREN 32 TE PAESENS**

2021.002181.01 / GW

Vandaag, achttien mei tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Sijtze Hellema, notaris gevestigd in de gemeente Noardeast-Fryslân, kantoorhoudende te Dokkum:

mevrouw Gerda van Oosten-Wiersma, ten deze woonplaats kiezende ten kantore van Hellema Notaris aan de Hogepol 18 te 9101 LZ Dokkum,

*enzovoorts*

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

*enzovoorts*

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: verkoper.

**VOLMACHT**

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is vastgemaakt.

**DOEL VAN DE AKTE**

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

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.

**INDELING**

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

**1. ALGEMENE INFORMATIE**

**1. Datum en plaats**

De executoriale verkoop van het hierna te omschrijven registergoed zal plaatsvinden op dertig juni tweeduizend tweeëntwintig op of omstreeks negen uur en dertig minuten online via een internetveiling, ten overstaan van mr. S. Hellema, notaris in de gemeente Noardeast-Fryslân of diens plaatsvervanger, 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.

**2. Registergoed**

Het registergoed is:

een perceel grond met woonhuis en horecabedrijf "de Zwarte Arend" en verder toebehoren gelegen te 9136 PV Paesens, **De Buorren 32**, kadastraal bekend gemeente Nijkerk Friesland, sectie **D**, nummer **1499**, ter grootte van vier are en



blad 2

vijfenvijftig centiare (4 a 55 ca).

**3. Eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:  
*enzovoorts*

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

**4. Verkrijging door de eigenaar**

Het registergoed is in eigendom door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, op tien augustus tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 81886 nummer 198, van een afschrift van een akte van levering ingevolge koop – houdende kwijting voor de koopsom – op negen augustus tweeduizend éénentwintig verleden voor mij, notaris.

**5. Hypotheek-/pandrecht/beslag**

1. Op het registergoed is ten behoeve van verkoper een eerste hypothecaire inschrijving gevestigd, in hoofdsom groot tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) zulks blijkt een hypotheekakte op negen augustus tweeduizend éénentwintig verleden voor mij, notaris, krachtens welke akte inschrijving werd genomen op het kantoor van gemelde Dienst op tien augustus tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 3 deel 81343 nummer 120;

hierna te noemen: de hypotheekakte;

2. Op het registergoed is ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Levasu B.V., gevestigd te Amsterdam executoriaal beslag gelegd, zulks blijkt een akte van exploit op veertien maart tweeduizend tweeëntwintig opgesteld door M. Hooijberg, toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam ten kantore van M.O. de Boer, gerechtsdeurwaarder te Amsterdam, krachtens welke akte inschrijving werd genomen op het kantoor van gemelde Dienst op veertien maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 3 deel 82927 nummer 59.

3. In de hypotheekakte is een pandrecht gevestigd, en wel op:

- alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
  - alle roerende zaken die van het onderpand worden afgescheiden;
- hierna (tezamen) te noemen: het pandrecht.

4. Het recht van hypotheek en het pandrecht strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de hypotheekakte vermelde debiteur - hierna te noemen: schuldenaar - aan verkoper verschuldigd is, zoals in de hypotheekakte omschreven.

5. In de hypotheekakte is bedongen dat verkoper bevoegd is de hiervoor bedoelde roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW tezamen met het hierna te omschrijven registergoed volgens de voor het recht van hypotheek geldende regels executoriaal te verkopen.

6. De hypotheekakte op grond waarvan de veiling bij executie plaatsvindt bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

7. Op het hypotheekrecht voortvloeiende uit de hypotheekakte zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte.

**6. Rangorde inschrijvingen**

blad 3

De hypotheekakte en het pandrecht is eerste in rang, het gelegd beslag is tweede in rang.

**7. Schuld**

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

**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.

**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.

**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;
- beslaglegger.

**11. Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

**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**

**1. Feitelijke objectinformatie**

- *milieu*

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks

blad 4

bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de milieukundige staat van het verkochte. De milieukundige staat van het registergoed komt voor rekening en risico van koper.

- **energielabel**

Op vijftienduizend april tweeduizend tweeëntwintig blijkt uit [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl) het volgende: ten aanzien van het registergoed is definitief energielabel afgegeven. Het registergoed heeft een energielabel G.

**2. Juridische informatie**

- **bestemming**

Het registergoed is in gebruik geweest als horecapand met inpandige woning.

**3. Verstrekte perceelsinformatie gemeente Noardeast-Fryslân**

Met betrekking tot het registergoed wordt ten deze nog verwezen naar door de gemeente Noardeast-Fryslân verstrekte informatie genaamd: Basisgegevens Onroerend Goed", welke informatie is te downloaden op na te noemen veilingsite ([Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl)).

**4. Onderzoek koper**

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper en de notaris.

**5. Gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Woning

Het registergoed wordt voor wat betreft de woning, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar en de zijnen.

Volgens een bericht van de gemeente Noardeast-Fryslân, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

Horecagedeelte

Het registergoed wordt voor wat betreft het horecagedeelte, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt voor de exploitatie van een horecabedrijf.

**6. Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Op grond van de door de gemeente Noardeast-Fryslân verstrekte informatie staat op adres van het registergoed geen persoon ingeschreven.

De verkoper heeft derhalve het huurbeding niet ingeroepen.

**3. FINANCIËEL**

**1. Kosten en heffingen**

a. Het registergoed is een tot horeca bestemde onroerende zaak met inpandige woning. 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;
- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten voor doorhaling van de inschrijving van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, Website;
- de eventuele kosten van de executorialie verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
- de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van koper en blijft de koper aansprakelijk voor de kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden ten laste van de resterende opbrengst.

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
  - onroerendezaakbelasting op basis van jaar tweeduizend tweeëntwintig: vijfhonderdveertien euro en negenenveertig eurocent (€ 514,49);
  - waterschapslasten op basis van jaar tweeduizend tweeëntwintig éénhonderdeenentwintig euro en veertig eurocent (€ 121,40);
  - afvalstoffenheffing op basis van jaar tweeduizend tweeëntwintig: tweehonderdnegen euro en negentig eurocent (€ 209,90).
- c. Gemelde eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van de achterstand van de voor het registergoed nog niet betaalde waterschapslasten, welke voor rekening komen van koper.

## 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 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. Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting vervolgens anders kwalificeert komt volledig voor rekening van koper.

## 3. Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling

van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.

- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. 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.
- d. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de koper aan de notaris bankkosten verschuldigd is wegens negatieve rente over door koper op grond van de veilingvoorwaarden te storten bedragen. Deze vergoeding is reeds opgenomen in de door de notaris opgegeven kosten voor de Koper, als gepubliceerd op de website.
- e. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper van de hoogste bieder daags na de veiling betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van de Koopprijs – met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00). Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.

Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

#### **4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **1. Wijze van veilen**

De veiling is een 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.

##### **2. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

De onderhavige Veiling is een Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan alleen via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

##### **Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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. *NIV:***

"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de

blad 7

gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

3. **Handleiding**  
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. **Notaris**  
De notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. **Registratienotaris:**  
Een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegeven van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).
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, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. **Deelnemer:**  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen 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 bedraagt 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.

**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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
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, 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.
  6. 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".
  7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
  8. 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.
  9. 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.
  10. De in lid 9 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.
  11. 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 9, 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.

12. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

#### 4. Inzetpremie

- a. Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie niet met de koopprijs verrekend.
- b. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige koopprijs en kosten.
- c. De inzetpremie komt ten laste van verkoper.
- d. Als door verkoper niet wordt gegund, is er wel inzetpremie verschuldigd.

#### 5. 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 opgave 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 ter 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 Veilingnotaris 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.

#### 6. **Gegoedheid**

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

#### 7. **Gunning**

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
  - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.
- Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

#### 8. **Risico-overgang**

Het Registergoed is een deels tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

#### 5. **ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

##### 1. **Voorwaarden Onderhandse verkoop**

Bij een onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE en, voorzover van toepassing zijnde, de bijzondere veilingvoorwaarden en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden, voor zover de aard van een onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals hiervoor vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een onderhandse verkoop.

##### 2. **Uitbrengen Bod**

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende: de verkoper is niet verplicht op het bod in te gaan of dat te accepteren.

##### 3. **Ondertekening koopovereenkomst**

1. Direct nadat 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen

van een koopovereenkomst.

**4. Opschortende voorwaarde**

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter het verzoek tot onderhandse verkoop afwijst.
- Als de verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlenen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de bidder/koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de verkoper de belangen van de eigenaar/schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlenen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

**5. Geen verplichting tot indiening verzoek**

Ondertekening door de verkoper houdt niet een verplichting in van de verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

**6. Intrekken verzoek**

De verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van redenen tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

**7. Levering**

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsverdracht van het registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

blad 12

**8. Risico-overgang**

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.

**EXONERATIE**

Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.

**SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Dokkum op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze verklaard tijdig voor het passeren van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur dertig minuten.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45764\_ kostenoverzicht.pdf

Opzet kosten veiling:

Kosten aan derden (zoals veilingssite, deurwaarder, e.d.):	€ 2.982,73
Honorarium tot inzake advisering, opstellen akten procedure veiling:	€ 6.500,-- (ex btw)
Honorarium akte de command	€ 350,-- (ex btw)
Kadasterkosten inschrijving akte	€ 137,50 (vrij van btw)
Kadasterkosten inschrijving zuiveringsverklaring	€ 24,15 (vrij btw)
Recherchekosten	€ 60,-- (ex btw)
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat per akte	€ 8,22 (ex btw)
Griffie kosten zuivering	€ p.m. (vrij van btw)
8% overdrachtsbelasting over de koopsom en de zogenaamde onraadspenningen	
1% inzetpremie	