DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

De Klip 95, KOEDIJK



Tussenwoning
Gebouwd in 1981
5 kamers

127 m^2 woonoppervlakte
160 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Hoekwoning met berging en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als De Klip 95 te 1831 AN Koedijk.

gebruik
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Alkmaar, met datum zeventien juli tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.

energie
Een definitief energielabel van het registergoed is op 2 september 2019 geregistreerd en er is ten aanzien van het registergoed een energielabel D afgegeven. Dit label is geldig tot 6 oktober 2025.

bouwkundige staat
Blijkens een taxatierapport van de verkoper de dato twintig juni tweeduizend negentien is het buitenonderhoud van het registergoed matig, de bouwkundige staat van het registergoed voldoende.

lasten
OZB € 176,40
Rioolheffing € 138,56
Waterschapslasten € 94,08

kosten koper
- schatting notarieel honorarium € 4.628,25 (inclusief 21% btw), begroot op 17 uur á € 225,00 exclusief 21% btw per uur;
- Kadastrale rechten onbelast: € 137,50;
- Kadastrale rechten belast: € 164,00 (inclusief 21% btw);
Totaal: € 4.929,75.

bijkomende kosten voor koper
- overdrachtsbelasting, 2% te berekenen over de koopsom (vermeerderd met kosten);
- eventuele achterstallige waterschapslasten.

bijzonderheden
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 gevraagd en het verlof is door de voorzieningenrechter verleend. Ontruiming van de woning kan plaatsvinden na een termijn van 14 dagen na betekening van de beschikking aan de belanghebbenden.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 7 oktober 2019
Inzet	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Abma Schreurs Notarissen Waterlandlaan 52 1441 MP Purmerend T: 088 433 43 33 F: 088 433 43 00 E: info@abmaschreurs.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mw. E.C. van Veen
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	Waterschapslasten, € 94,08 jaarlijks Onroerende zaakbelasting, € 176,40 jaarlijks Rioolheffing, € 138,56 jaarlijks











Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	127 m^2
Woninginhoud	321 m^3
Perceeloppervlakte	160 m^2
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente Alkmaar, gelegen aan De Klip, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie I nummer 4589, groot een are en zestig centiare (1 a 60 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal.
Milieuinformatie	Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \n







Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van het hoogste bod tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.930,00 (per 04-09-2019 om 14:44 uur)

Bijzonderheden

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 gevraagd en het verlof is door de voorzieningenrechter verleend. Ontruiming van de woning kan plaatsvinden na een termijn van 14 dagen na betekening van de beschikking aan de belanghebbenden.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten.







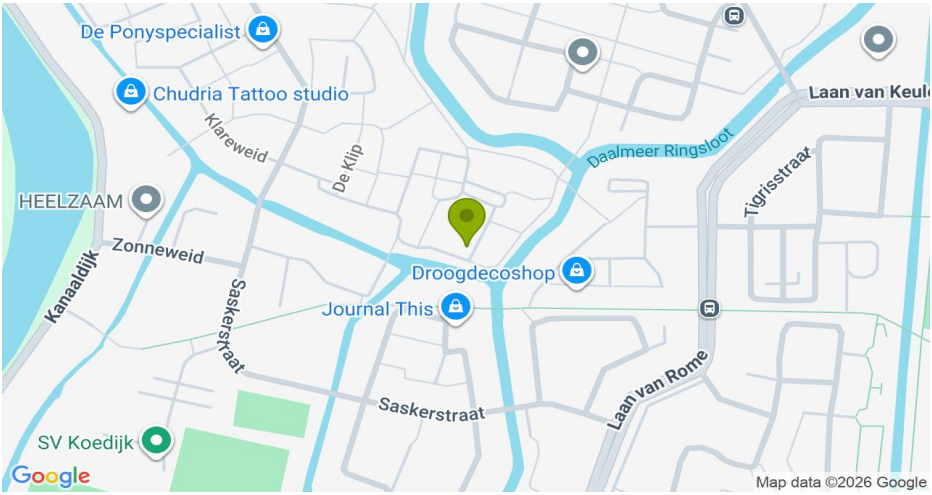











De Ponyspecialist
Chudria Tattoo studio
Klareweid
De Klip
Daalmeer Ringsloot
Tigrisstraat
Laan van Keul
HEELZAAM
Zonneweid
Kanaaldijk
Saskerstraat
Droogdecoshop
Journal This
Saskerstraat
Laan van Rome
SV Koedijk
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

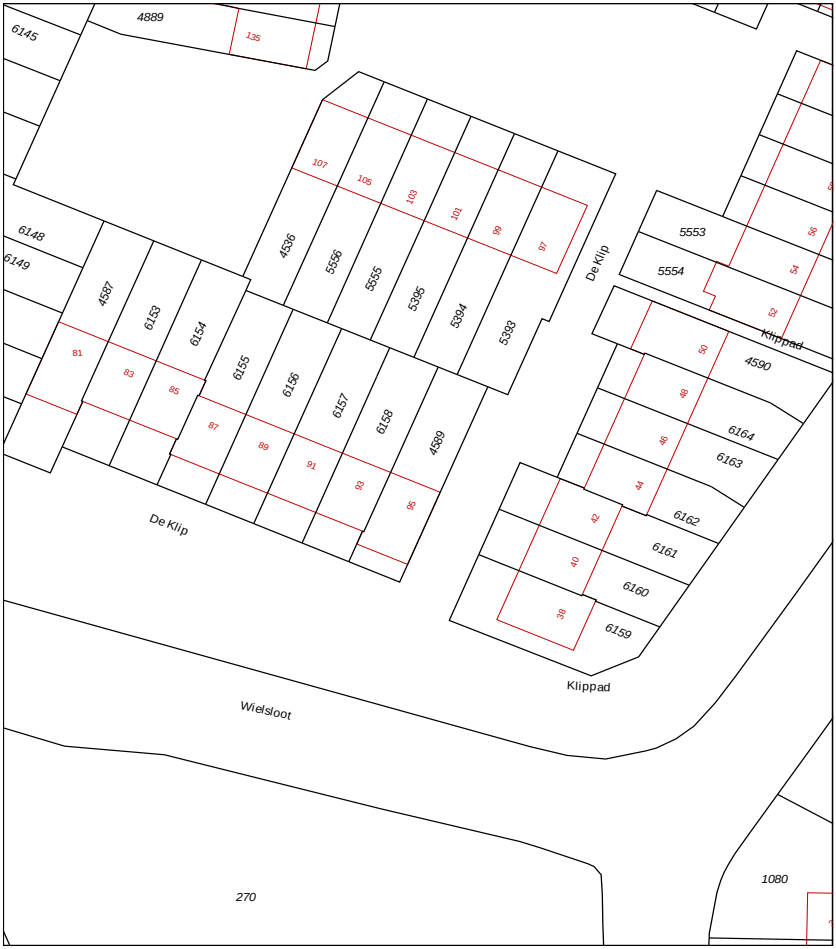
Kadastrale kaart

44268-kadastralekaart1831DeKlip.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 20190257301/MCR



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Deze kaart is noordgericht

Geleverd op 18 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Sectie	I
Perceel	4589

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.

2019025730 1/MCR

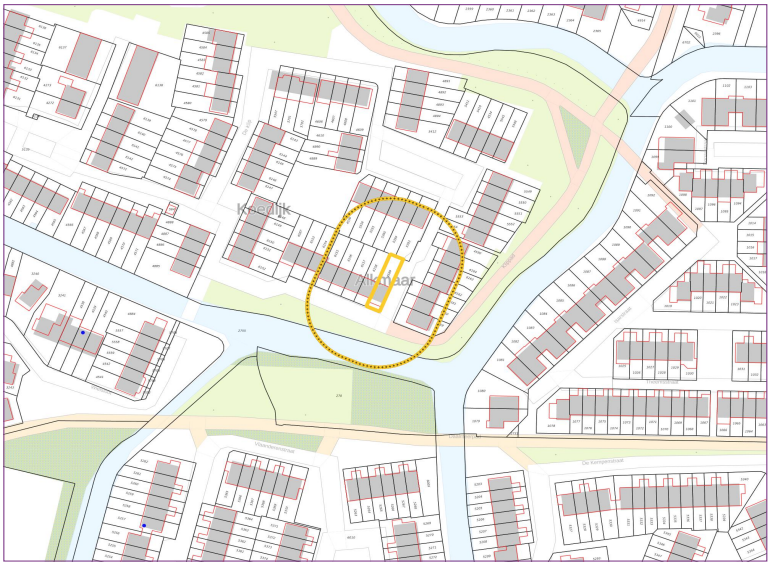
Bijlage

44268_Bodemrapportage_De_Klip_95_te_Koedijk_2019090309235530.pdf

omgevingsdienst nhn

Bodemrapportage

De Klip 95 te Koedijk



Legenda

- Geselecteerd gebied
- 25-meter buffer
- Bodemlocaties
- Bodemonderzoeken
- Historisch_bodembestand

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 112479 Y 520514 meter

(c) 2019 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord - Pagina 1 van 9 - 03-09-2019

Inhoudsopgave

Informatie over geselecteerd gebied	3
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	4
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	5
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	6
Toelichting op de velden - bodemlokatie	7
Toelichting op de velden - bodemonderzoeken	8
Toelichting op de velden - Historische bodembestanden	9
Disclaimer	9
Contactinformatie	9

Informatie over geselecteerd gebied

Bodemlocatie(s) in het BIS (Bodeminformatie systeem)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

(c) 2019 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord - Pagina 3 van 9 - 03-09-2019

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Bodemlocatie(s) in het BIS (Bodeminformatie systeem)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Toelichting

Algemeen: Het bodeminformatiesysteem (BIS) is sinds 1994 door de gemeenten gevuld met informatie over bodemonderzoeken. De informatie is ingedeeld in bodemlocaties. Een bodemlocatie is meestal een perceel of een plangebied waar de bodem is onderzocht. Over een bodemlocatie kunnen meerdere onderzoeken bekend zijn. Deze onderzoeken kunnen op verschillende delen van de locatie zijn uitgevoerd. Bijvoorbeeld een bouwlocatie of ondergrondse tank.

Toelichting op de velden - bodemlokatie

- Status verontreiniging: Dit is de status die door de gemeente of milieudienst op basis van het beschikbare onderzoek is toegekend.
- Ernstig, geen risico's bepaald: er is sprake van meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond en/ of meer dan 100 m3 sterk verontreinigd grondwater waarvan de risico's voor mens, ecologie of verspreiding nog niet zijn bepaald
- Ernstig, niet spoed: er is sprake van ernstige verontreiniging maar er zijn geen onaanvaardbare risico's voor mens, ecologie of verspreiding vastgesteld.
- Ernstig, niet urgent: urgent is de oude term voor spoed
- Ernstig, urgentie niet bepaald
- Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd: er komen sterke verontreinigingen voor maar er is geen sprake van een ernstig geval
- Niet verontreinigd (geen vervolg) (vervallen)
- Potentieel ernstig: het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging (meestal op basis van HO of preHO)
- Potentieel urgent: het vermoeden bestaat dat de aangetroffen verontreiniging risico's oplevert voor mens, ecologie of verspreiding
- Potentieel verontreinigd: het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar is geen aanleiding voor vervolgonderzoek
- Urgent san binnen 4 jaar / 5-10 jaar / voor 2015: er is een beschikking waarin deze termijn wordt genoemd waarbinnen gesaneerd moet worden.
- Beschikte status (bevoegd gezag Wbb): Dit veld is ingevuld als het bevoegd gezag Wbb een beschikking heeft afgegeven, de status is dan ook formeel vastgelegd in een beschikking.
  Er is dan ook sprake van een aantekening in het Wkpb-register. Doorgaans zal de door de milieudienst toegekende status gelijk zijn aan de status die door het bevoegd gezag is toegekend.
- Asbeststatus: Asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707: het is nog niet duidelijk of er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Onderzocht conform NEN 5707 en > 100 mg/kg: er is sprake van een ernstig geval van met asbest verontreinigde grond.
- Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg: grond wordt beschouwd als niet- asbesthoudend
- Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest: uit het vooronderzoek blijken geen verdenkingen v.w.b. asbest.
- Verdacht op basis HO, vooronderzoek asbest, uit het vooronderzoek blijken verdenkingen v.w.b. asbest.
- Vervolg in kader WBB:
  - HO: historisch onderzoek
  - OO: oriënterend onderzoek
  - NO: nader onderzoek
  - SO: saneringsonderzoek
  - SP: saneringsplan

- Uitvoeren actieve nazorg: na sanering gelden nog nazorgverplichtingen die in een beschikking zijn vastgelegd
- Uitvoeren evaluatie: na sanering worden de resultaten vastgelegd in een rapport
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: het nemen van tijdelijke maatregelen om verspreidings- of blootstellingsrisico's van de verontreiniging te verminderen



- Monitoring: er wordt periodiek gecontroleerd of er geen verspreiding plaatsvindt
- Registratie restverontreiniging: na sanering is een restverontreiniging achtergebleven; hier wordt een Wkpb aantekening van gemaakt voldoende gesaneerd. Op basis van een goedgekeurd evaluatierapport is verdere sanering niet noodzakelijk voldoende onderzocht. Op basis van de beschikbare onderzoeken is vervolgonderzoek niet noodzakelijk
- Vervolg in ander kader: Als hier ja is ingevuld is een ander vervolg gewenst dan logisch voortvloeit uit de Wet bodembescherming (WBB). Bijvoorbeeld een onderzoek in verband met een ondergrondse tank. Doorgaans wordt dit in het opmerkingen-veld toegelicht.

Toelichting op de velden - bodemonderzoeken

- Bijzonder inventariserend onderzoek: onderzoek in specifieke gevallen bijvoorbeeld complexe grondwaterverontreinigingen.
- Bodemluchtonderzoek: onderzoek naar de kwaliteit van bodemlucht met het oog op mogelijke risico's voor bewoning.
- Bodemsanering bedrijven (BSB): onderzoek op bedrijfslocaties.
- BOOT: een onderzoek gericht op mogelijke verontreiniging door ondergrondse tanks.
- Bouwstoffenbesluit: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/ of hergebruik.
- Historisch onderzoek: er is in archieven e.d. gezocht of er aanleiding is om een oriënterend of verkennend bodemonderzoek uit te voeren.
- Indicatief onderzoek: voor meerdere soorten onderzoek gebruikte term, meestal om aan te geven dat het een globaal onderzoek betreft.
- Meldingsformulier BUS evaluatieverslag: evaluatieverslag van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Meldingsformulier BUS saneringsplan: saneringsplan van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Nader onderzoek: onderzoek volgend op oriënterend of verkennend onderzoek gericht op het bepalen van de omvang en risico's van verontreiniging.
- Nazorgplan: plan waarin maatregelen staan beschreven gericht op het beheer van verontreiniging die na een sanering is achtergebleven.
- Nul situatieonderzoek: vastleggen van de kwaliteit van de bodem bij de start van bodembedreigende activiteiten.
- Oriënterend bodemonderzoek: onderzoek specifiek gericht op (historische) verdenkingen, meestal volgend op een HO.
- Partijkeuring grond: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/of hergebruik.
- Pre-HO: er is een verdenking op basis van het HBB maar er is nog geen feitelijk (historisch) onderzoek verricht.
- Saneringsevaluatie: beschrijving van de uitgevoerde sanering.
- Saneringsonderzoek: soms is extra onderzoek nodig om het saneringsplan te kunnen opstellen.
- Saneringsplan: beschrijving van de mogelijke saneringsvarianten en voorkeursvariant; dit moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag.
- Verkennend onderzoek NEN 5740: meest voorkomende soort onderzoek, bijvoorbeeld bij bouwvergunningen, en grondtransacties.
- Verkennend onderzoek NVN 5740: de oude norm voor verkennende onderzoeken.
- Verkennend onderzoek stortplaatsen: specifiek onderzoek bij voormalige stortplaatsen.
- Conclusie: In dit veld is een korte conclusie van het onderwerp weergegeven. Stoffen zijn meestal weergegeven met hun chemische symbool, bijvoorbeeld lood=Pb. Mate van verontreiniging is weergegeven als:
  - S of >AW: overschrijding van streef- of achtergrondwaarde, lichte verontreiniging
  - >T: overschrijding van de tussenwaarde, matige verontreiniging
  - >I: overschrijding interventiewaarde, sterke verontreiniging
  - Bg: bovengrond (doorgaans de laag van 0-0,5 m -mv)
  - Og: ondergrond (doorgaans dieper dan 0,5 m -mv)
  - Gw: grondwater

Toelichting op de velden - Historische bodembestanden

Het Historische Bodembestand (HBB) is in 2003-2007 opgesteld aan de hand van oude en recente archieven (Hinderwet, Wet Milieubeheer, Ondergrondse tanks e.d.).

Voor elk gevonden adres is een adreslocatie aangemaakt. Hieraan zijn de mogelijk bodembedreigende activiteiten uit de dossiers gekoppeld. Indien bekend zijn het startjaar en eindjaar van de activiteit uit het dossier overgenomen.

Een activiteit is ingeschat op mogelijke verontreiniging (status conform zogenaamde UBI-codering).
- potentieel verontreinigd = wel enige verontreiniging verwacht, maar niet ernstig (klasse 1-4)
- potentieel ernstig verontreinigd = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig (klasse 5 en 6)
- potentieel spoedeisende verontreiniging = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig die met spoed moet worden aangepakt (klasse 7 en 8)

Het is mogelijk dat dezelfde activiteit op meerdere adressen voorkomt (het bedrijf bevond zich dan op beide adressen), of dat op een adres een activiteit meer keren voorkomt (er zijn dan meerdere dossiers over een bedrijf gevonden).

HBB-adreslocaties zijn verdenkingen die nog niet zijn meegenomen in bodemonderzoeken. Zodra de locatie werkelijk wordt onderzocht, wordt deze aan een bodemlocatie gekoppeld. De activiteit is dan te vinden onder de bodemlocatie. Daar staat ook of deze voldoende is onderzocht.

Disclaimer

1. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord besteedt de grootst mogelijke aandacht en zorg aan de gegevens op het bodemloket. Toch is het mogelijk dat er onjuistheden en onvolkomenheden voorkomen. Mocht u informatie tegenkomen waarvan u denkt dat deze onjuist is dan stellen wij uw reactie zeer op prijs. U kunt reageren per e-mail naar postbus@odnhn.nl
2. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt in geen enkel geval aansprakelijkheid voor schade als gevolg van deze onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen die worden veroorzaakt door het gebruiken of verspreiden van deze gegevens en informatie.
3. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt evenmin aansprakelijkheid voor geleden verlies, gederfde winst of gederfde levensvreugde die voortkomt uit het gebruik of verspreiden van de informatie, dan wel voortkomt uit technische gebreken. Het downloaden van gegevens en informatie is geheel voor risico van de gebruiker.

Contactinformatie

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Dampten 2, 1624 NR HOORN
T 088-1021300, E postbus@odnhn.nl

Bijlage

44268_eigendomsinformatie_1831AN95_04-09-2019_13-00-54.pdf

kadaster

BETREFT
Alkmaar I 4589
UW REFERENTIE
20190257301/EVV
GELEVERD OP
04-09-2019 - 13:00
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11040460921
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-09-2019 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-09-2019 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Alkmaar I 4589 Kadastrale objectidentificatie : 070230458970000		
Locatie	De Klip 95 1831 AN Koedijk Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	160 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112482 - 520521		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 177.500	**Koopjaar**	2015
Ontstaan uit	Alkmaar I 1827		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9294/24 Alkmaar	**Ingeschreven op**	09-10-1998

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 AMR01/38003 AMR
Naam gerechtigde	Gemeente Alkmaar
Adres	Mallegatsplein 10 1815 AG ALKMAAR
Postadres	Postbus 53 1800 BC ALKMAAR
Statutaire zetel	ALKMAAR
KvK-nummer	62255398 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

2019025730 1:EVV

kadaster

BETREFT
Alkmaar I 4589

UW REFERENTIE
20190257301/EVV

GELEVERD OP
04-09-2019 - 13:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11040460921

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-09-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-09-2019 - 14:59

BLAD
2 van 2

1.1	**Erfpacht (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67489/135	**Ingeschreven op**	29-12-2015 om 13:46
Naam gerechtigde	De heer Leonard Zandvliet		
Adres	De Klip 95 1831 AN KOEDIJK		
Geboren	22-04-1982	**te**	ALKMAAR
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

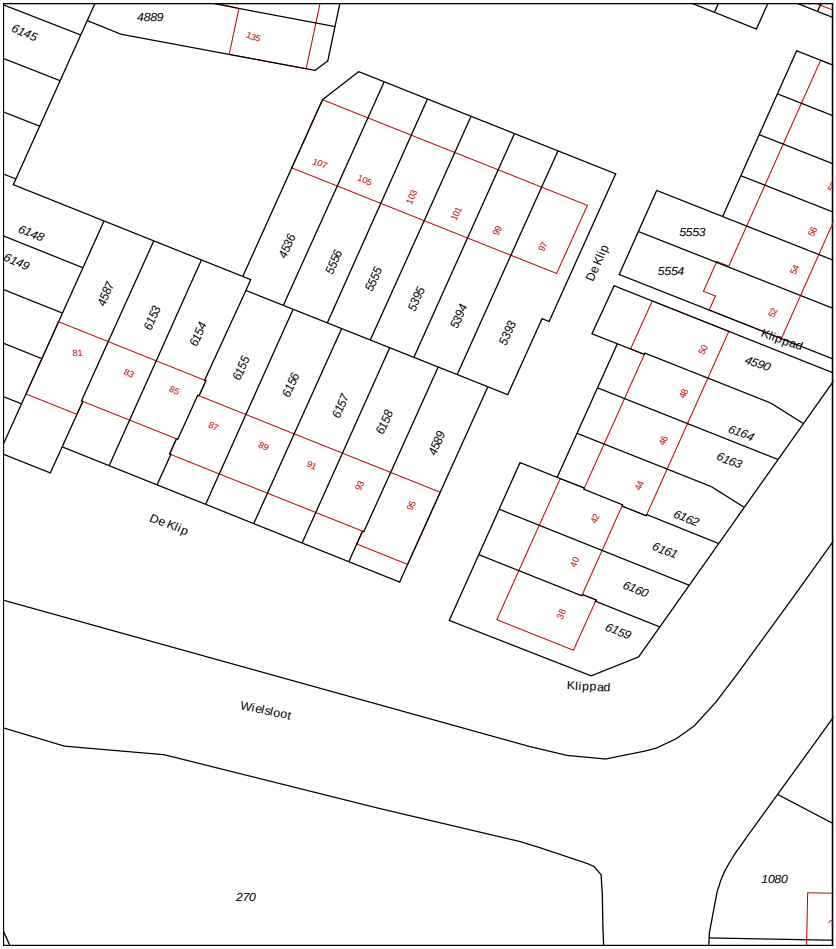
2019025730 1:EVV

Bijlage

44268_uittreksel_kadastrale_kaart_1831AN95_18-06-2019_20-32-56.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 20190257301/MCR



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Deze kaart is noordgericht

Geleverd op 18 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Alkmaar
Sectie	I
Perceel	4589

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.

2019025730 1/MCR

Bijlage

44268_Eigendomsbewijs De Klip 95 Koedijk.pdf

Ondergetekende, mr Alinda Henrike de Bruin, notaris te Alkmaar, verklaart:
- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur dertig minuten (10:30 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2015A10794HG

Vandaag, negenentwintig december tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr Alinda Henrike de Bruin, notaris te Alkmaar:
1. de heer **Quang Hoa Duong**, geboren te Alkmaar op zeventien januari negentienhonderddrieëntachtig, zich identificerende met zijn Nederlands paspoort, met kenmerk NNK4BPH63, uitgegeven te Alkmaar, op negen oktober tweeduizend veertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1831 AN Koedijk, De Klip 95;
   hierna te noemen: "verkoper";

en

2. de heer **Leonard Zandvliet**, geboren te Alkmaar op tweeëntwintig april negentienhonderdtweeëntachtig, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IG47DC7R8, uitgegeven te Alkmaar, op drie juli tweeduizend vijftien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 1827 RK Alkmaar, Traviatastraat 8;
   hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:
KOOP
Verkoper en koper hebben op negen oktober tweeduizend vijftien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".
LEVERING
Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:
OMSCHRIJVING REGISTERGOED
het hierna nader te omschrijven recht van erfpacht met betrekking tot het woonhuis met ondergrond, tuin, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 1831 AN KOEDIJK, De Klip 95, kadastraal bekend gemeente ALKMAAR, sectie I, nummer 4589, ter grootte van een are en zestig centiare (1 a 60 ca),
hierna te noemen: "het Verkochte".
KOOPPRIJS
De koopprijs van het Verkochte is: **honderdzevenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 177.500,00)**.
WOONPLAATSKEUZE
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van

de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL
NADERE OMSCHRIJVING REGISTERGOED
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Alkmaar, aan De Klip, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie I nummer 4589, groot een are zestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als De Klip 95 (postcode 1831 AN) te Koedijk.
OMZETBELASTING
Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.
OVERDRACHTSBELASTING
Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.
KWIJTING
Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Alckmare Notariaat, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.
VOORGAANDE VERKRIJGING
Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op acht en twintig mei tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58337, nummer 84 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op acht en twintig mei tweeduizend tien verleden voor mr. drs. J.H.M. Erkamp, notaris gevestigd te Alkmaar.
BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST
Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:
Artikel 1
Kosten
De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.
Artikel 2
Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.
1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.
Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.
Artikel 4
Titelbewijzen en bescheiden.
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Artikel 5
Aanspraken.
Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar een akte houdende uitgifte in erfpacht, dertien december negentienhonderd vierentachtig voor
J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in Register 4, in deel 4846 nummer 28, waarbij van toepassing werden verklaard:

a. de "Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978" van de Gemeente Alkmaar, overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op één mei negentienhonderdnegenenzeventig in deel 3898 nummer 97;
   een en ander voorzover daarvan niet is afgeweken in de hierna sub b. bedoelde bijzondere bepalingen;
b. de navolgende bijzondere verplichtingen opgenomen in een akte van levering op negen oktober negentienhonderd achtennegentig voor een plaatsvervanger van mr. W. Boon,

destijds notaris te Langedijk verleden en terzake waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar (destijds) op diezelfde dag in Register 4, in deel 9294, nummer 24, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
"7. Het onbebouwde gedeelte van de erfpachtsgrond moet als siertuin worden aangelegd en als zodanig in behoorlijke staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.
enzovoorts.
Artikel 2
1. De erfpachtster verplicht zich tegenover de gemeente om de op de erfpachtsgrond gerealiseerde casu quo te realiseren woningen te verhuren aan gegadigden die door de gemeente zijn aangewezen. De erfpachtster heeft het recht om in overleg met de gemeente voor een aantal woningen dat bestemd is voor Alkmaarse woningzoekenden, kandidaten bij de gemeente voor te dragen.
2. De enzovoorts.
Artikel 4.
1. *Het is de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verboden in de tuinen getimmerten, schuttingen, afrasteringen, muren en andere afscheidingen te plaatsen op andere wijze en/of in andere vorm dan overeenkomstig daarvoor door de gemeente te geven voorschriften.*
   Eveneens is het verboden steigers, vlonders en/of andere objecten in het water of aan de beschoeiing aan te brengen.
2. *Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste aanschrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd.*
3. *Indien en voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhouden van de aan de erfpachtsgrond grenzende watergang, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht de door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon of personen op de erfpachtsgrond toe te laten en het uitvoeren van de werkzaamheden aan de watergang te gedogen en uitkomende specie te ontvangen op de wijze, waarop de gemeente dit nodig acht en op een voor de betrokkenen zo gunstig mogelijke wijze, zonder dat zij aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*
4. *Erfpachtster verklaart bekend te zijn met het feit, dat de bepalingen van de keur van het Waterschap Groot-Geestmerambacht van toepassing zijn op het in het vorig lid bedoelde water.*
5. *Indien burgemeester en wethouders dit nodig achten, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht te gedogen dat door of vanwege de gemeente gebruik wordt gemaakt van de erfpachtsgrond om onderhoudswerkzaamheden aan de beschoeiïng uit te voeren, zonder dat de erfpachtster of haar rechtverkrijgenden aanspraak kunnen maken op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*

Artikel 5.
1. *De erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verbinden zich tegenover de gemeente:*
   a. de op de erfpachtsgrond gebouwde woningen te doen aansluiten op een vanwege de Stichting Beheer Centrale Antenne-inrichting Alkmaar, gevestigd te Alkmaar, aan te leggen centrale antenne-inrichting en voor deze aansluitingen goede zorg te betrachten;
   b. de kosten van instandhouding van de aansluitingen en een periodieke bijdrage in de aansluitkosten vanaf één januari negentienhonderd drie en tachtig voor wat

betreft de woningen gebouwd op de onder C vermelde terreinen en vanaf één januari negentienhonderd vier en tachtig voor wat betreft de overige woningen, te voldoen op de wijze en volgens de tarieven als door voornoemde stichting vast te stellen.

2. *Ten laste van de bij deze in erfpacht uitgegeven grond en ten nutte van de overige daaraan grenzende aan de gemeente verblijvende percelen, deel uitmakende van gemelde percelen I 381 en 382 wordt bij deze een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van leidingen, versterkingsapparatuur en dergelijke voor de in lid 1 sub a bedoelde centrale antenne-inrichting.*
3. *Het bepaalde in lid 1 sub b van dit artikel is uitsluitend van toepassing ingeval de aangeslotene een abonnement wenst te nemen op de Centrale Antenne-Inrichting.*

Artikel 6.

1. *De erfpachtster is verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te gedogen dat door of vanwege de gemeente van de erfpachtgrond gebruik wordt gemaakt om daarin bomen te planten, kabels en leidingen ten behoeve van de nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en in goede staat te onderhouden.*
2. *De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in lid 1, indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in vrije gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar recht casu quo gebruik van de grond niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.*
   De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de erfpachtster casu quo gebruiker."

Voorts wordt te dezen verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 9294, nummer 24) waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

"O. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In verband met de op het verkochte voorkomende situaties, welke afwijkend zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde in de koopovereenkomst zijn de verkoper en de kopers de navolgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen, ter uitvoering waarvan partijen bij deze aan elkaar deze verplichtingen opleggen en zich over en weer tot getrouwe nakoming daarvan verbinden.

Uitdrukkelijk is tussen partijen bedongen, dat na te melden verplichtingen op rechtsopvolgers onder bijzondere titel en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen zullen overgaan:

1. ***voorzover het eigenaren van de registergoederen betreft die aan elkaar grenzen:***
   a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van de eventueel aanwezige balkons en ramen - al dan niet doorzichtig - aan of in de opstallen op aangrenzende kavels op kortere afstand van de erfgrens dan in de wet is toegestaan;
   b. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van uitzicht over het voorerf en eventueel het zijerf, voorzover dit onmiddellijk grenst aan de openbare wet en voorzover een eigenaar van een naastligende kavel hierover uitzicht heeft naar de openbare weg en hierin geen zodanige beplantingen of opstallen te hebben, waardoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel wordt belemmerd;
   c. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van overbouw alsmede van versnijdingen van funderingen en leidingen welke in het verkochte zijn aangebracht voor op naastliggende kavel(s) gebouwde opstal(len);
   d. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van het arfvoeren van

hemel- en huishoudwater en van faecaliën door de daarvoor aangebrachte daken, goten, leidingen, putten en drainage (welke deel uitmaken van het verkochte);
e. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van inspectie- en onderhoudswerkzaamheden, voor gezamenlijke rekening van de daarbij belang hebbende eigenaren, aan de onder a. van dit artikel bedoelde werken of voorzieningen;

2. ***voorzover het de eigenaren van de registergoederen betreft waar in, op of boven werken of voorzieningen zijn aangebracht door of ten behoeve van de gemeente Alkmaar en/of nutsbedrijven:***
a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden en laten onderhouden van alle installaties, leidingen of werken ten algemene nutte, welke in, op of boven het verkochte door de gemeente Alkmaar en/of de nutsbedrijven zijn of zullen worden aangebracht, met dien verstande, dat een eventuele schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde installaties, leidingen of werken door en voor rekening van de gemeente Alkmaar dan wel de nutsbedrijven wordt hersteld, of, indien de koper dit wenst, aan hem wordt vergoed;
b. de verplichting van de eigenaar van het verkochte on niet na te laten om op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de onder a. bedoelde installaties, leidingen of werken, voorzover dit in redelijkheid van de eigenaar kan worden geëist, zijnde bij het niet voldoen aan deze verplichting de eigenaar aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade;
c. onder de omschrijving nutsbedrijven moet mede worden verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden enzovoorts van voorzieningen ten algemene nutte, daaronder begrepen de kabeltelevisie.

3. ***boete:***
indien een eigenaar van een perceel in strijd handelt met (één van) de bepalingen van het hiervoor in dit artikel gemelde, verbeurt hij ten behoeve van de gelaedeerde partij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom."

AANVAARDING DOOR KOPER
Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN
Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om tien uur en dertig minuten.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-12-2015 om 13:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67489 nummer 135.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5A409F5E3E95DC87EA4423BD2E0C63C4 toebehoort aan Alinda Henrike de Bruin.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

2019.02573.01.MCR

Bijlage

44268_Ruimtelijk Ordening De Klip 95 Koedijk.pdf

Een plan kiezen

De Klip 95, 1831AN Koedijk

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 3 gemeentelijke, 44 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

bestemmingsplannen 3

Welk bestemmingsplan? Keuzehulp

Parapluplan Parkeren 2018
bestemmingsplan, onbekend (vastgesteld 13-04-2018)

Alkmaar Noord
bestemmingsplan, onbekend (vastgesteld 26-09-2016)

Alkmaar Noord
beheersverordening, onbekend (vastgesteld 17-09-2015)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44268.pdf

JH/2019.02573.01/EVV/EVV

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
De Klip 95 te Koedijk

Op vier september tweeduizend negentien verklaar ik, mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam, gevestigd te Volendam:
Opdrachtgever
mevrouw Ellen Annemarie Trompper, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Waterlandlaan 52 te 1441 MP Purmerend, geboren te Delft op dertien augustus negentienhonderdachtenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Enzovoorts
hierna te noemen: 'de verkoper',
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast.
Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld.
Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht.
Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna samen te noemen: 'de website'.
Deze akte heeft de volgende indeling:
1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie
1.1 datum en plaats
De executoriale verkoop vindt plaats op **zeven oktober tweeduizend negentien** om of omstreeks achttien uur (18:00u) in Café Restaurant Dauphine, met adres Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed
Het registergoed is:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente Alkmaar, gelegen aan De Klip, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar sectie I nummer 4589**, groot een are en zestig centiare (1 a 60 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **De Klip 95 te 1831 AN Koedijk**,
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'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.
1.4 verkrijging eigenaar
Het registergoed is door de heer Leonard Zantvliet, voornoemd, in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig december tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 67489 nummer 135, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, op negenentwintig december tweeduizend vijftien voor mr. A.H. de Bruin, notaris te Alkmaar, verleden.
1.5 hypotheek-/pandrecht
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van
Enzovoorts
deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, woordelijk luidend:
"De Schuldenaar verklaarde aan de Bank in pand te geven alle tegenwoordige en toekomstige:
- *roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- *aan het onderpand aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen."*

Enzovoorts
"Pandrechten
De Schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van de lening, bij deze in pand aan de Bank, die in pand van de Schuldenaar aanvaardt:
a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
b. alle rechten en acties die de Schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
c. alle rechten en acties die de Schuldenaar tegenover derden mocht hebben of

verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de Schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen.

Verpanding levensverzekering

Voorts verklaarde Schuldenaar tot meerdere zekerheid als in deze Akte vermeld, hierbij in eerste pand te geven, welke inpandgeving de Bank hierbij verklaart aan te nemen, de vorderingen(en) en alle rechten, voortvloeiende uit de door de Schuldenaar gesloten verzekering, zoals in deze Akte nader genoemd onder Levensverzekering.

Van de verpanding zijn uitgezonderd eventueel meeverzekerde rechten uit gerichte lijfrenten, uit arbeidsongeschiktheidsrenten, uit kapitaalverzekeringen met lijfrenteclausule en uit werkloosheidsverzekeringen."

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening en al hetgeen de schuldenaar uit hoofde van de in de hypotheekakte vastgestelde overeenkomst aan de verkoper schuldig is of zal worden en voorts voor al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper nu of te eniger tijd mocht blijken verschuldigd te zijn, uit welken hoofde ook, zowel in als buiten rekening-courant en al dan niet in het gewone bankverkeer met een inschrijving

Enzovoorts.

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.

Overige inschrijvingen

Voorts is het registergoed bezwaard met:

Enzovoorts;

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor 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.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
Volgens een bericht van Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD), met datum drie september tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.
Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- *energielabel*

Op www.energielabel.nl staat op twee september tweeduizend negentien **wel** een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd en is ten aanzien van het registergoed een energielabel **D** afgegeven. Dit label is geldig tot zes oktober tweeduizend vijfentwintig.

- *bouwkundige staat*

Blijkens een taxatierapport van de verkoper de dato twintig juni tweeduizend negentien is het buitenonderhoud van het registergoed matig, de bouwkundige staat van het registergoed voldoende.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Volgens www.ruimtelijkeplannen.nl ligt het registergoed in het gebied waar het bestemmingsplan Alkmaar Noord van toepassing is en heeft het registergoed de volgende bestemming: wonen.
De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfpachtvoorwaarden, 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:
"Voor bijzondere bepalingen wordt te dezen verwezen naar een akte houdende uitgifte in erfpacht, dertien december negentienhonderd vierentachtig voor J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in register Hypotheken 4, in deel 4846 nummer 28, waarbij van toepassing werden verklaard:

a. *de "Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978" van de Gemeente Alkmaar, overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op één mei negentienhonderdnegenenzeventig in deel 3898 nummer 97;*
   een en ander voorzover daarvan niet is afgeweken in de hierna sub b. bedoelde bijzondere bepalingen;
b. *de navolgende bijzondere verplichtingen opgenomen in een akte van levering op negen oktober negentienhonderd achtennegentig voor een plaatsvervanger van mr. W. Boon, destijds notaris te Langedijk verleden en terzake waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar (destijds) op diezelfde dag in register Hypotheken 4, in deel 9294, nummer 24, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
   "7. Het onbebouwde gedeelte van de erfpachtsgrond moet als siertuin worden aangelegd en als zodanig in behoorlijke staat worden onderhouden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.
   Enzovoorts.
   <u>Artikel 2</u>
   1. De erfpachtster verplicht zich tegenover de gemeente om de op de erfpachtsgrond gerealiseerde casu quo te realiseren woningen te verhuren aan gegadigden die door de gemeente zijn aangewezen. De erfpachtster heeft het recht om in overleg met de gemeente voor een aantal woningen dat bestemd is voor Alkmaarse woningzoekenden, kandidaten bij de gemeente voor te dragen.
   2. De enzovoorts.
   <u>Artikel 4.</u>
   1. Het is de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verboden in de tuinen getimmerten, schuttingen, afrasteringen, muren en andere afscheidingen te plaatsen op andere wijze en/of in andere vorm dan overeenkomstig daarvoor

door de gemeente te geven voorschriften.
Eveneens is het verboden steigers, vlonders en/of andere objecten in het water of aan de beschoeiing aan te brengen.

2. *Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste aanschrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd.*
3. *Indien en voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhouden van de aan de erfpachtsgrond grenzende watergang, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht de door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon of personen op de erfpachtsgrond toe te laten en het uitvoeren van de werkzaamheden aan de watergang te gedogen en uitkomende specie te ontvangen op de wijze, waarop de gemeente dit nodig acht en op een voor de betrokkenen zo gunstig mogelijke wijze, zonder dat zij aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*
4. *Erfpachtster verklaart bekend te zijn met het feit, dat de bepalingen van de keur van het Waterschap Groot-Geestmerambacht van toepassing zijn op het in het vorig lid bedoelde water.*
5. *Indien burgemeester en wethouders dit nodig achten, zijn de erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verplicht te gedogen dat door of vanwege de gemeente gebruik wordt gemaakt van de erfpachtsgrond om onderhoudswerkzaamheden aan de beschoeiïng uit te voeren, zonder dat de erfpachtster of haar rechtverkrijgenden aanspraak kunnen maken op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.*

<u>Artikel 5.</u>

1. *De erfpachtster en haar rechtverkrijgenden verbinden zich tegenover de gemeente:*
   a. *de op de erfpachtsgrond gebouwde woningen te doen aansluiten op een vanwege de Stichting Beheer Centrale Antenne-inrichting Alkmaar, gevestigd te Alkmaar, aan te leggen centrale antenne-inrichting en voor deze aansluitingen goede zorg te betrachten;*
   b. *de kosten van instandhouding van de aansluitingen en een periodieke bijdrage in de aansluitkosten vanaf één januari negentienhonderd drie en tachtig voor wat betreft de woningen gebouwd op de onder C vermelde terreinen en vanaf één januari negentienhonderd vier en tachtig voor wat betreft de overige woningen, te voldoen op de wijze en volgens de tarieven als door voornoemde stichting vast te stellen.*
2. *Ten laste van de bij deze in erfpacht uitgegeven grond en ten nutte van de overige daaraan grenzende aan de gemeente verblijvende percelen, deel uitmakende van gemelde percelen I 381 en 382 wordt bij deze een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van leidingen, versterkingsapparatuur en dergelijke voor de in lid 1 sub a bedoelde centrale antenne-inrichting.*
3. *Het bepaalde in lid 1 sub b van dit artikel is uitsluitend van toepassing ingeval de aangeslotene een abonnement wenst te nemen op de Centrale Antenne-Inrichting.*

<u>Artikel 6.</u>

1. *De erfpachtster is verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig*

achten - te gedogen dat door of vanwege de gemeente van de erfpachtgrond gebruik wordt gemaakt om daarin bomen te planten, kabels en leidingen ten behoeve van de nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en in goede staat te onderhouden.

2. *De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in lid 1, indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in vrije gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar recht casu quo gebruik van de grond niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.*
   De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de erfpachtster casu quo gebruiker."

Voorts wordt te dezen verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 9294, nummer 24) waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:
"O. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN
In verband met de op het verkochte voorkomende situaties, welke afwijkend zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde in de koopovereenkomst zijn de verkoper en de kopers de navolgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen, ter uitvoering waarvan partijen bij deze aan elkaar deze verplichtingen opleggen en zich over en weer tot getrouwe nakoming daarvan verbinden.
Uitdrukkelijk is tussen partijen bedongen, dat na te melden verplichtingen op rechtsopvolgers onder bijzondere titel en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen zullen overgaan:

1. ***voorzover het eigenaren van de registergoederen betreft die aan elkaar grenzen:***
   a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van de eventueel aanwezige balkons en ramen - al dan niet doorzichtig - aan of in de opstallen op aangrenzende kavels op kortere afstand van de erfgrens dan in de wet is toegestaan;
   b. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van uitzicht over het voorerf en eventueel het zijerf, voorzover dit onmiddellijk grenst aan de openbare wet en voorzover een eigenaar van een naastligende kavel hierover uitzicht heeft naar de openbare weg en hierin geen zodanige beplantingen of opstallen te hebben, waardoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel wordt belemmerd;
   c. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van overbouw alsmede van versnijdingen van funderingen en leidingen welke in het verkochte zijn aangebracht voor op naastliggende kavel(s) gebouwde opstal(len);
   d. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van het arfvoeren van hemel- en huishoudwater en van faecaliën door de daarvoor aangebrachte daken, goten, leidingen, putten en drainage (welke deel uitmaken van het verkochte);
   e. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden van inspectie- en onderhoudswerkzaamheden, voor gezamenlijke rekening van de daarbij belang hebbende eigenaren, aan de onder a. van dit artikel bedoelde werken of voorzieningen;
2. ***voorzover het de eigenaren van de registergoederen betreft waar in, op of***

boven werken of voorzieningen zijn aangebracht door of ten behoeve van de gemeente Alkmaar en/of nutsbedrijven:
a. de verplichting van de eigenaar van het verkochte tot het dulden en laten onderhouden van alle installaties, leidingen of werken ten algemene nutte, welke in, op of boven het verkochte door de gemeente Alkmaar en/of de nutsbedrijven zijn of zullen worden aangebracht, met dien verstande, dat een eventuele schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde installaties, leidingen of werken door en voor rekening van de gemeente Alkmaar dan wel de nutsbedrijven wordt hersteld, of, indien de koper dit wenst, aan hem wordt vergoed;
b. de verplichting van de eigenaar van het verkochte on niet na te laten om op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de onder a. bedoelde installaties, leidingen of werken, voorzover dit in redelijkheid van de eigenaar kan worden geëist, zijnde bij het niet voldoen aan deze verplichting de eigenaar aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade;
c. onder de omschrijving nutsbedrijven moet mede worden verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden enzovoorts van voorzieningen ten algemene nutte, daaronder begrepen de kabeltelevisie.

3. boete:
indien een eigenaar van een perceel in strijd handelt met (één van) de bepalingen van het hiervoor in dit artikel gemelde, verbeurt hij ten behoeve van de gelaedeerde partij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Alkmaar geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
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.

- *Wet voorkeursrecht gemeente*

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

2.3 gebruik
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Alkmaar, met datum zeventien juli tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan 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 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 gevraagd.
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. 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 bestemde 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 volledige veilinghonorarium voor de notaris (inclusief werkzaamheden die verricht worden bij een eventuele onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek) op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfentwintig euro (€ 225,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
   - de overdrachtsbelasting, twee procent (2%);

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op driehonderdeen euro en vijftig cent (€ 301,50);
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
- de (eventuele) achterstallige waterschapslasten;

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: éénhonderdzesenzeventig euro en veertig cent (€ 176,40);
- rioolheffing: éénhonderdachtendertig euro en zesenvijftig cent (€ 138,56);
- waterschapslasten: vierennegentig euro en acht cent (€ 94,08).

De erfpachtcanon is voortdurend en afgekocht voor de gehele looptijd tot en met twaalf december tweeduizend vierendertig.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

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

c. In afwijking van artikel 5 AVVE is het voor degene die een bod uitbrengt niet mogelijk te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
Het voorgaande geldt niet voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon of publiekrechtelijk lichaam en degene die het bod heeft uitgebracht voor de gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt. Voor de zaal-/internetveiling en de internetveiling is 4.3 onder 10 van deze bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

d. In aanvulling op artikel 15 lid 1 AVVE dient koper zelf onderzoek te verrichten

naar de in dit artikel genoemde bijzondere lasten en beperkingen 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 of de notaris.

e. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding

de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.

4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende ‘gegoedheid’ in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze

verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële

verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4. van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

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 3 AVVE is geen inzetpremie verschuldigd als niet wordt gegund.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een 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.
- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.7 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;
- de internetborg vrijgegeven.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een 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)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als

koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst 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 bestemde 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.

Aangehechte stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:
- volmacht verkoper

Ondertekening

Deze akte is verleden te Volendam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur (15:00u).
Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44268_Kostenoverzicht veiling De Klip 95 te Koedijk.pdf

De Klip 95 te Koedijk

Kostenoverzicht:

- schatting notarieel honorarium thans geschat op € 4.628,25 (inclusief 21% btw), begroot op 17 uur á € 225,00 exclusief 21% btw per uur;
- Kadastrale rechten onbelast: € 137,50;
- Kadastrale rechten belast: € 164,00 (inclusief 21% btw);

Totaal: € 4.929,75.

Bijkomende kosten voor koper:
- overdrachtsbelasting, 2% te berekenen over de koopsom (vermeerderd met kosten);
- eventuele achterstallige waterschapslasten.