DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Westeinde 11, VENHUIZEN



Halfvrijstaande woning
Gebouwd in 1829
11 kamers

290 m^2 woonoppervlakte
2.115 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Tweederde gedeelte van een stolpboerderij met separate schuur, oprijpad, erf, tuin en verdere aanhorigheden.
Traditioneel gebouwd, fundering op staal, betonnen begane grond vloer en houten verdiepingsvloeren, gemetselde stenen gevels. Tentdak, deels met riet en deels met pannen gedekt.
Separate schuur: betonnen vloer, betonnen wanden, houten zadeldakconstructie met golfplaten bedekt.
Het registergoed is aan meerdere personen verhuurd. De bank heeft het huurbeding ingeroepen.
Zodra er een beschikking is wordt een en ander op de site gepubliceerd.

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 november 2020
Inzet	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	Mw. M. Ram (m.ram@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	Rioolheffing, € 164,20 jaarlijks OZB, € 386,64 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1829
Kamers	11
Slaapkamers	9
Woonoppervlakte	290 m^2
Woninginhoud	1500 m^3
Perceeloppervlakte	2115 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	a. het recht van eigendom tot de (gedeeltelijke) woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, te 1606 CZ Venhuizen, Westeinde 11, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G, nummer 4199, groot een duizend negen honderd tien vierkante meter (1.910 m2); b. het recht van eigendom met betrekking tot een stuk grond gelegen te Venhuizen, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G, nummer 4591, groot twee honderd vijf vierkante meter (205 m2); Oppervlakte volgens BAG 414 m²











Financieel



Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.350,00 (per 30-09-2020 om 10:08 uur)



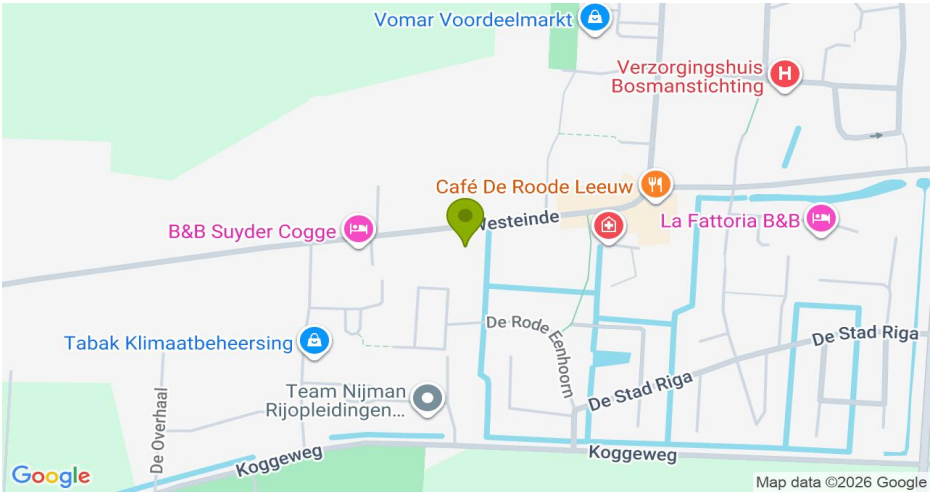


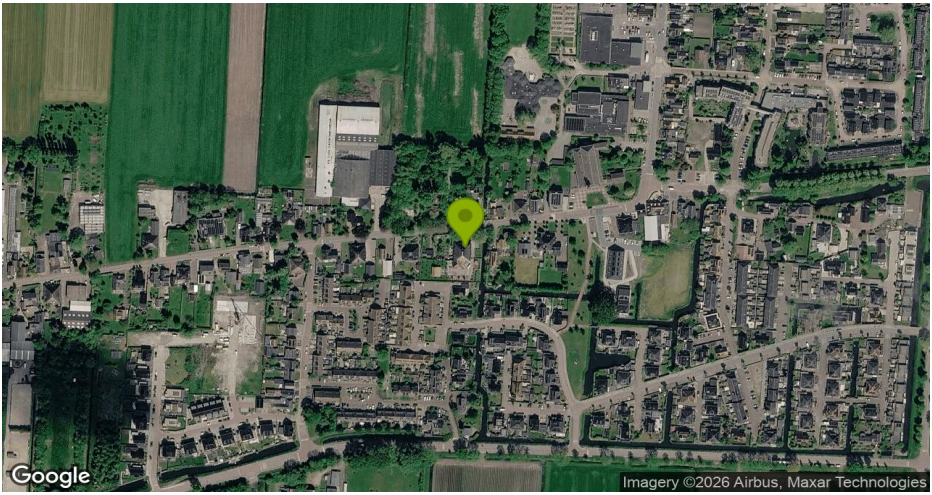









Vomar Voordeelmarkt
Verzorgingshuis Bosmanstichting
Café De Roode Leeuw
B&B Suyder Cogge
La Fattoria B&B
De Rode Eenhoorn
Tabak Klimaatbeheersing
De Stad Riga
Team Nijman Rijopleidingen...
De Overhaal
Koggeweg
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45007-kadastralekaart1606Westeinde.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2201282 254



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Venhuizen
Sectie	G
Perceel	4199

kadaster

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

45007_INFO.rijksmonument_508438.pdf

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Monumentnummer*: 508438

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 20 januari 1998
Kadaster deel/nr: 8957/22

*Woonplaats**	*Gemeente**	*Provincie**
Venhuizen	Drechterland	Noord-Holland

*Straat**	*Nr**	*Toev.**	*Postcode**	*Woonplaats**	*Situering*	*Locatie*
Westeinde	13		1606 CZ	Venhuizen		
Westeinde	11		1606 CZ	Venhuizen		

*Kadastrale gemeente**	*Sectie**	*Kad. object**	*Appartement*	*Grondperceel*
Venhuizen	G			4199
Venhuizen	G			4198
Venhuizen	G			3715

*Rijksmonumentomschrijving***

Inleiding

In 1905 gebouwde STOLPBOERDERIJ van het afgeleide Noordhollandse type. De boerderij, die aan de zuidwestzijde een staartstuk bezit, ligt aan de zuidzijde van het Westeinde en is gebouwd op de fundering van een oudere boerderij uit 1829, welke is verbrand. Van deze voorganger resteert een gevelsteen.

Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich een siertuin, welke is omzoomd met een ijzeren sierhekwerk.

Omschrijving

Op rechthoekig grondplan gebouwde stolpboerderij welke wordt gedekt door een schilddak (stolpdak) met noklijn haaks op de weg. Het dak is gedekt met riet. In het noordelijk en zuidelijk dakschild bevindt zich een klokvormige pannen spiegel. De spiegel in het noordelijk dakschild is, evenals de onderste regels in het westelijk en oostelijk dakschild, bedekt met geglazuurde zwarte Friese golfpannen. De spiegel in het zuidelijk dakschild is bedekt met rode Hollandse pannen. Het aan de zuidwestzijde gelegen staartstuk van de boerderij wordt gedekt door een schilddak welke grotendeels is bekleed met rode Hollandse pannen. Aan de westzijde is het staartstuk bekleed met

** Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister*

*** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument*

Datum van downloaden 28 juli 2020

geglazuurde zwarte Friese golfpannen. In het noordelijk dakschild bevindt zich een, niet oorspronkelijke, schoorsteen.

De inwendige houten draagconstructie van de boerderij bestaat uit een dubbel vierkant. Aan de noordzijde van het vierkant bevinden zich over de volle breedte van de boerderij de oorspronkelijke woonvertrekken. Aan de westzijde van het vierkant ligt de oorspronkelijke koestal welke doorloopt in het staartstuk en ten oosten van het vierkant bevindt zich de dars. De oorspronkelijke koestal en dars lopen in de plattegrond parallel aan elkaar en staan beide haaks op de woonvertrekken (afgeleid Noordhollands type).

De boerderij is opgetrokken in roze baksteen op een plint van donkerrode baksteen.

De voorgevel (N), waarachter de oorspronkelijke woonvertrekken zich bevinden, is de pronkgevel en is versierd met detailleringen (onder meer horizontale banden) van witte kalkzandsteen. De voorgevel is symmetrisch van opzet met een enigszins risalerende middenpartij en hoeklisenen. De risalerende middenpartij is door de, langs de voorgevel lopende, houten kroonlijst met houten consoles heen opgetrokken tot een dakkapel onder overstekend ingestoken zadeldak bekleed met geglazuurde zwarte Friese golfpan. De dakkapel, welke een dubbel openslaand houten venster bevat, is aan de zijkanten bekleed met hout. Bovenlangs de dakrand is de dakkapel versierd met een rijk gesneden sierlijst en een rijk gesneden topgevelvulling met makelaars. Op de begane grond bevindt zich in de risalerende middenpartij een driedelig houten venster met glas-in-lood bovenlichten. Boven dit venster is in de gevel een stenen sierplaat ingemetseld. Links en rechts van de risalerende middenpartij bevinden zich elk twee houten schuifvensters met glas-in-lood bovenlichten. In de strekken boven alle vensters zijn de hoek- en sluitstenen van kunststeen. In de rechter hoekrisaliet (west) van de voorgevel bevindt zich een natuurstenen gedenksteen met de datum "15 maart 1905" (eerste steenlegging boerderij).

De westelijke zijgevel, welke doorloopt in het staartstuk, is over het gedeelte waarachter zich de oorspronkelijke woonvertrekken bevinden, identiek gedecoreerd als de voorgevel. In dit deel bevinden zich een houten schuifvenster met glas-in-lood bovenlicht en een voordeur. Achter de rest van de westelijke zijwand bevond zich in oorsprong de koestal. In deze gevelwand zijn zeven ijzeren koestalvensters en een groot, niet oorspronkelijk, driedelig houten venster geplaatst. Over de gehele westgevel bevinden zich, op regelmatige afstand van elkaar, gietijzeren (sier)muurankers.

De achtergevel (Z) bezit aan de zuidoostzijde de enigszins teruggelegen darsdeur, bestaande uit een dubbele openslaande houten deur met een horizontaal geplaatst bovenlicht ter verlichting van de dars. In het muurwerk links van de dars bevinden zich een tweetal houten vensters (deels niet meer oorspronkelijk) en een deur. Hier bevindt zich ook de gedenksteen van de voormalige boerderij met daarop het jaartal 1829. In het staartstuk dat aan de zuidwestzijde tegen de achtergevel is aangebouwd zijn nieuwe vensters en een nieuwe deur geplaatst.

De oostelijke zijgevel bezit aan de zuidzijde drie ijzeren ronde stalramen en een houten deur. Aan de noordzijde van de zijgevel bevindt zich, ter hoogte van de oorspronkelijke woonvertrekken, een houten schuifvenster met glas-in-lood bovenlicht. Ook in deze zijgevel zijn op regelmatige afstand van elkaar gietijzeren (sier)muurankers geplaatst.

Waardering

De stolpboerderij met bijbehorend hekwerk is van algemeen belang uit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt als zijnde een karakteristiek, uit 1905 daterend en grotendeels gaaf bewaard gebleven voorbeeld van

** Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister*

*** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument*

Datum van downloaden 28 juli 2020

traditionele landelijke bouwkunst welke specifiek is voor Noord-Holland.

Hoofdcategorie	*Subcategorie*	*Functie*
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	Boerderij(M1)

** Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister*

*** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument*

Datum van downloaden 28 juli 2020

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45007.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder WESTEINDE 11 te 1606 CZ VENHUIZEN

Dossiernummer: 2201282/MR
Repertoriumnummer: 4189

Heden, negenentwintig september tweeduizend twintig verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De naamloze vennootschap **ASR Levensverzekering NV,** gevestigd te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 10, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.

De volmacht wordt aan deze akte gehecht.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) danwel

internet-only. In deze akte wordt derhalve van beide mogelijkheden uitgegaan. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel internet-only veiling wordt, zal de notaris dit op de veilingsite vermelden.

1.1 datum en plaats

Ingeval van hybride-veiling

De executoriale verkoop vindt plaats op twee november tweeduizend twintig (02-11-2020) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Ingeval van internet-only veiling

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website **www.openbareverkoop.nl**. De veiling vindt plaats op twee november tweeduizend twintig (02-11-2020). vanaf achttien uur (18:00 uur)

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.

Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.

De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

a. het recht van eigendom tot de (gedeeltelijke) woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, te **1606 CZ Venhuizen**, **Westeinde 11**, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G, nummer 4199, groot een duizend negen honderd tien vierkante meter (1.910 m^2);
b. het recht van eigendom met betrekking tot een stuk grond gelegen te Venhuizen, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G, nummer 4591, groot twee honderd vijf vierkante meter (205 m^2);

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS,
hierna samen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op vier mei tweeduizend zestien (04-05-2016) verleden voor meester P.R. Alsema, notaris te Hoorn. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier mei tweeduizend zestien (04-05-2016), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 68221, nummer 106.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot driehonderdeenenvijftigduizend negenhonderd euro (€ 351.900,00). Dit blijkt uit een akte op vier mei tweeduizend zestien (04-05-2016) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Alsema. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier mei tweeduizend zestien (04-05-2016), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 69528, nummer 67, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand, in bijzonder de rechten op de huurpenningen, respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand. De hypotheekgever verbindt zich om, indien ten aanzien van het onderpand een deel daarvan het schriftelijke toestemming van ASR nieuwe huur- of pachtovereenkomsten worden gesloten, de uit die overeenkomsten voortvloeiende rechten en vorderingen aan ASR te verpanden;
- alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die de hypotheekgever tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- alle bestaande en toekomstige rechten en vorderingen die de hypotheekgever 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 hypotheekgever of een van diens rechtsvoorgangers werd verkregen;
- indien het recht van hypotheek wordt gevestigd op een appartementsrecht: alle

rechten en vorderingen die de hypotheekgever jegens de vereniging van eigenaars, de gezamenlijke eigenaars en/of de administrateur met betrekking tot het onderpand kan doen gelden;
- indien sprake is van een bouwdepotrekening, het bedrag op de bouwdepotrekening; en
- indien het recht van hypotheek is verleend op een recht van erfpacht, ondererfpacht of ander beperkt recht: alle rechten die de hypotheekgever krachtens de akte van vestiging en krachtens enige wettelijke bepaling jegens de eigenaar kan laten gelden, daaronder begrepen rechten op schadevergoeding of uitkering bij het eindigen van het recht van erfpacht, ondererfpacht, of ander beperkt recht;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- 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 meester J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op vierentwintig september tweeduizend twintig (24-09-2020), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd, te weten E. Dit label is geldig tot zesentwintig mei tweeduizend zesentwintig (26-05-2026).

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de BAG-viewer is: woonfunctie.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte.

- *erfgoedwet*

Het registergoed is aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"De koper verklaart voornemens te zijn het door hem bij deze aangekochte gedeelte van de gemelde stolpboerderij te verbouwen tot een afzonderlijke wooneenheid overeenkomstig de terzake af te geven bouwvergunning. In verband daarmee worden bij deze, overeenkomstig het gestelde in de koopovereenkomst de dato 20 september 1994, gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte en ten behoeve en ten laste van het resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Venhuizen, Sectie G nummer 3138, de navolgende erfdienstbaarheden en verplichtingen:

a. *de erfdienstbaarheid van het licht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan gebouwde opstallen balkons, ramen en lichten aanwezig zijn op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan zonder dat hietvoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;*
b. *de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare staat, waaraan het heersend erf is gelegen, niet anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevel volgens het huidige bouwplan op het heersende erf gebouwde woning niet wordt belemmerd;*
c. *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de op het heersend gebouwde woning of daarbij behorende aanhorigheden, gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met aanhorigheden behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;*
d. *de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat ten behoeve van de op het heersende erf gebouwde opstal inbalking en inankering plaatsvindt;*
e. *de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan gebouwde opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te hebben ontvangen;*
f. *de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van alle van het burenrecht afwijkende werken, die na de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf gebouwde woning en andere bebouwingen zich in strijd met het burenrecht bevinden boven, in, op of aan het lijdend erf;*

g. <u>de erfdienstbaarheid van instandhouding van het kleurenschema</u> inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om het buitenschilderwerk van de op het dienend erf gebouwde opstallen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende en lijdende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen.
Indien er geen overeenstemming over een nieuwe kleurenschema kan worden bereikt, kan de meest gerede partij zich wenden tot de direkteur van gemeentewerken van de gemeente Venhuizen of tot de direkteur van het grondbedrijf met het verzoek een bindend adviseur aan te wijzen, die een nieuw kleurenschema vaststelt of het oude kleurenschema handhaaft. Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van deze bindend adviseur. De bindend adviseur stelt tevens vast ten laste van wie de kosten van arbitrage komen. De bindend adviseur zal slechts overgaan tot het geven van een bindend advies, nadat hij de partijen in de gelegenheid heeft gesteld hun standpunt aan hem uiteen te zetten en hij een door hem vast te stellen waarborgsom ter bestrijding van de kosten van het bindend advies heeft ontvangen.
De koper verklaart de, in verband met het burenrecht strijdig zijnde situatie, ten behoeve van het bij deze door hem verkregen perceelsgedeelte gevestigde en nog te vestigen erfdienstbaarheden aan te nemen.
Voorts verklaren partijen dat op de onderhavige overdracht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing zijn:

I. de kosten van het normale en gebruikelijke onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak van de op het verkochte staande opstal der stolpboerderij zijn voor gemeenschappelijk en wel in dezelfde verhouding waarin met gerechtigd is.

II. Ter nakoming van het vorenstaande verplichten de partijen zich bij deze om bij elke overdracht van het onroerend goed aan de opvolgende eigenaar het bepaalde hiervoor onder I genoemd op te leggen.

III. Bij overtreding of niet nakoming van het bepaalde hiervoor onder I genoemd is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de andere eigenaar zonder dat enig bevel of ingebrekestelling zal zijn vereist, zulks door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.

IV. Het bepaalde hiervoor onder I, II en III genoemd, alsmede het in dit lid bepaalde moeten bij iedere overdracht van het verkochte worden opgenomen en aan de opvolgende eigenaar worden opgelegd en voorts ton behoeve van de andere eigenaar worden opgenomen.

Bij niet nakoming van het in dit lid bepaalde is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) verschuldigd, zonder dat daarvoor enig bevel of

ingebrekestelling zal zijn vereist.''
Met voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G nummer 3138 wordt bedoeld het perceel plaatselijk bekend Westeinde 13 te Venhuizen, kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G nummer 3715.
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, voor wat betreft het registergoed sub b. wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst van acht februari tweeduizend acht, waarin woordelijk voorkomt:
"BESTEMMINGSPLAN/PLANSCHADE

1. *De verkoper verklaart dat hij tegen het/de – ter plaatse waar gemeld registergoed is gelegen – in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan "Suydercoghe" (uitbreiding ten zuiden van de huidige woning), noch tegen daaruit voortvloeiende bouwvergunningen al dan niet te verstrekken middels de zogenaamde anticipatieprocedure (artikel 19 WRO), geen bezwaren zal (laten) maken en elk handelen nalaten dat de uitvoering van het/de in voorbereiding zijnde/komende bestemmingsplan(nen) kan verhinderen of vertragen en/of de daartoe te rekenen voorzieningen, of enig onderdeel daarvan, beperkt dan wel belemmert onmogelijk maakt dan wel leidt tot hogere exploitatiekosten.*
2. *Verkoper garandeert dat hij direct noch indirect een verzoek tot planschadevergoeding, nadeelcompensatie etcetera zal indienen. Een eventuele vergoeding hiervoor wordt geacht in de koopprijs te zijn begrepen.*
3. *Verkoper is verplicht aan alle opvolgende eigenaren, zowel krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers of zakelijk gerechtigheden (met uitzondering van hypotheekhouders) van zijn huisperceel kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G nummer 3716 en het resterende gedeelte van sectie G nummer 3714, op verkoper gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Scholtens Projecten B.V. en/of diens rechtsopvolgers onder algemene dan wel bijzondere titel.*
4. *De hiervoor 1 tot en met 3 vermelde bepalingen alsmede deze bepaling, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het perceel kadastraal bekend gemeente Venhuizen, sectie G nummer 3716 en een gedeelte van 3714 of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van Scholtens Projecten B.V. en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen, zolang het voormeld nieuwbouwplan Suydercoghe" niet volledig is gerealiseerd en in verband met de planschade gedurende vijf (5) jaar nadat het nieuwbouwplan is opgeleverd.*

6. Bij niet of niet-volledige nakoming van het hiervoor bepaalde is de verkoper of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt in verzuim en verbeurt derhalve een boete aan de koper verschuldigd ten bedrage en éénhonderdduizend euro (€100.000,00), te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe van de koper afkomstige aanmaning, onverminderd het recht op vergoeding van meer geleden schade. De boete is verschuldigd door het enkele feit van de constatering van de overtreding door de verkoper, zonder dat ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.''

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*

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:
Het Besluit op basis van de Monumentenwet 1988.
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
Er zijn behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.
De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor 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.

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 Drechterland, afdeling Basisregistratie personen, met datum twintig augustus tweeduizend twintig (20-08-2020), 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.
- *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.
De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;

- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: driehonderdzesentachtig euro en tweeënzestig eurocent (€ 386,62);
   - rioolheffing: eenhonderdvierenzestig euro en twintig eurocent (€ 164,20);

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt 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 Openbare Verkoop (voorheen genaamd Stichting Notarieel Instituut Internetveilen), statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het

handelsregister onder nummer 52037908, 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.

<u>Ingeval van hybride-veiling</u>

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 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

<u>Ingeval van internet-only veiling</u>

Tevens gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden en alleen 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 via de website 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. De notaris garandeert niet dat iedere 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. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod 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.
8. 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.
9. Door het uitbrengen van een bos via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke en/of rechts-) personen of personenvennootschap, 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 macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

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 of meer andere (natuurlijke en/of (rechts-) persoon (personen) of personenvennootschap(pen):
    a. wat betreft het bieden namens een rechtspersoon of personen vennootschap onder de voorwaarde dat 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.
    b. wat betreft het bieden namens een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat die ander of die anderen dat schriftelijk vóór de gunning aan de notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die andere(n) (mede) in de rechten en plichten uit hoofde van de koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.

    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 in de aanhef bedoelde deelnemer is, naast de onder lid 10 sub a en b bedoelde personen, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke of rechts-) persoon 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.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris

legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

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

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare 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 bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.
Ondertekening
Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld

en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.