

Bannestraat 24, WERVERSHOOF



Woonhuis
Gebouwd in 1970
5 kamers

121 m² woonoppervlakte
184 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

HET WOONHUIS met bijkeuken, berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 1693 EZ Wervershoof, Bannestraat 24, kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394, ter grootte van een are en vierentachtig centiare (1 a 84 ca).

Verkoopinformatie

| | |
|----------------|--|
| Status | Onderhands verkocht |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 16 oktober 2023 |
| Inzet | maandag 16 oktober 2023 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 16 oktober 2023 vanaf 18:00 |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam |
| Kantoor | Bakker & Neve Netwerk Notarissen Loevestein 12 2352 KM Leiderdorp T: 071 589 92 01 F: 071 541 13 92 E: info@notarissen.tv |
| Behandelaar | Notaris: mr. P. de Vries Behandelaar: M. van 't Veer |
| Bezichtiging | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. |
| Lasten | |

Kenmerken

| | |
|-------------------------|---|
| Woningtype | Woonhuis |
| Bouwjaar | 1970 |
| Kamers | 5 |
| Slaapkamers | 4 |
| Woonoppervlakte | 121 m ² |
| Perceeloppervlakte | 184 m ² |
| Soort eigendom | Vol eigendom |
| Gebruik | Bewoond |
| Kadastrale omschrijving | Kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394, ter grootte van een are en vierentachtig centiare (1 a 84 ca). |



Financieel

| | |
|--------------------------|--|
| Inzetpremie | 1% t.l.v. verkoper |
| Indicatie kosten veiling | € 6.530,00 (per 14-09-2023 om 14:14 uur) |

Bijzonderheden

korte omschrijving

HET WOONHUIS met bijkeuken, berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden.

omschrijving feitelijk / commerciële omschrijving

HET WOONHUIS met bijkeuken, berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen Bannestraat 24, kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394, ter grootte van ca. 121 vierkante centiare (1 a 84 ca).

kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394, ter grootte van een are en vierentachtig centiare (1 a 84 ca).

gebruik/oplevering

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Medemblik met datum 12 juli 2023 staat de eigenaar als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed. Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar.

huurbeding

Verkoper heeft geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding.

oppervlakte/NEN 2580

ca. 121 m²

bouwjaar

1970

energie (EPA)

Op www.ep-online.nl staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd met labelklasse C.

aansrijvingen/publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar voormelde akte (deel 71230 nummer 59) vermeld onder 1.4.

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.

risico

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.

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt bij het Kadaster verwezen naar de basisregistraties adressen en gebouwen. Hierin staat: woonfunctie.

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

erfpacht

Niet van toepassing, object is gelegen op eigen grond.

het bieden

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

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.

FINANCIËLE INFORMATIE

plok

De inzetpremie bedraagt 1% ten laste van de verkoper.

lasten per jaar

Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarlasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
- rioolheffing: thans onbekend;
- waterschapslasten: thans onbekend.

WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022)

€ 341.000,- (Bron: WOZ-waardeloket)

kosten koper

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

waarborgsommen

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.

belasting

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

Hetgeen in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend.

Het registergoed is, voor zover bekend, in gebruik bij de eigenaar. De eigenaar is conform de hypotheekvoorwaarden verplicht deze ruimten vóór de kwitantie kooppenningen leeg en geheel ontruimd op te leveren. Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed. Daarbij is haar niet gebleken, dat het registergoed aan derden in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar toch sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.***De kostenverdeling is opgenomen in de gepubliceerde akte van vaststelling veilingvoorwaarden.***De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.

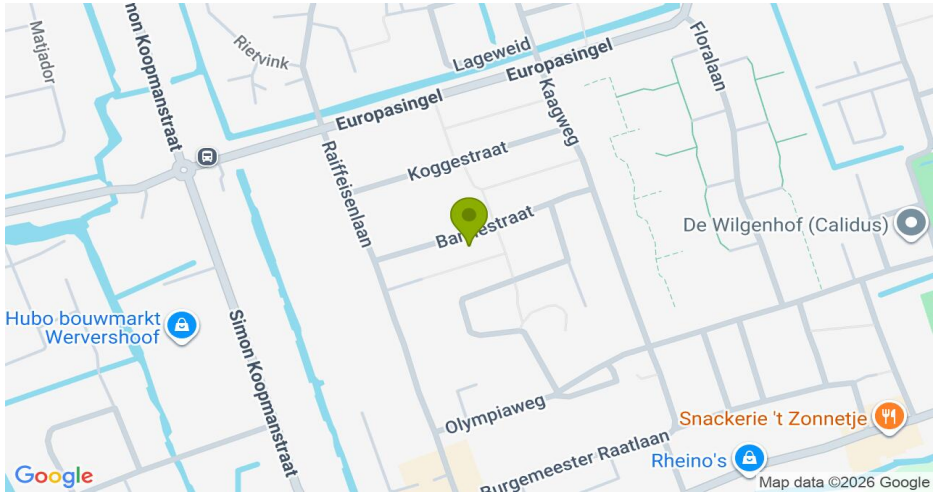






DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



Kadastrale kaart

46179-kadastralekaart1693Bannestraat.pdf



Kadastrale kaart

Uw referentie: mvv



- 12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wervershoof
Sectie A
Perceel 2394



Voor een reënlidend uittreksel, geleverd op 14 september 2023
De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46179_Akte van levering.pdf

Ondergetekende, mr. Kim Eikenaar, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr.

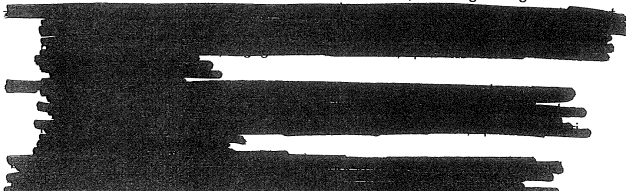
Corien Elise Jonker, notaris gevestigd te Hoorn, verklaart


- 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 veertien uur achttien minuten (14:18 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 20170199701/GM

Op een augustus tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Kim Eikenaar, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Corien Elise Jonker, notaris gevestigd te Hoorn:

1. 
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en

2. 
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op elf mei tweeduizend zeventien 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 woonhuis met bijkeuken, berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden gelegen te 1693 EZ Wervershoof, Bannestraat 24, kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394 ter grootte van een are en vierentachtig centiare (1 a 84 ca),

hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: honderdeenennegentigduizend euro (€ 191.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten hypotheekkantore te (destijds) Alkmaar, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een juni tweeduizend zes in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 11580 nummer 109, 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, eenendertig mei tweeduizend zes voor mr. G.A. Dingemans, destijds notaris te Andijk verleden.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Abma Schreurs Advocaten Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

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 de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten, belastingen en lasten.

1. Over de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.

Verkoper heeft de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd, betaald. Voorzover die aanslagen nog niet zijn betaald, zal hij die op eerste verzoek voldoen.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper is verplicht aan koper de eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. 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

2026/06/15 09:00

- 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.
3. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

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 de koopovereenkomst 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 premiereregelingen, 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 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 de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst 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 de koopovereenkomst 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.

15-06-2026 13:25:14

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

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering verleden op twintig januari negentienhonderdachtennegentig voor mr. A.H. Meijer, destijds notaris te Hoogkarspel, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore te (destijds) Alkmaar, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig januari negentienhonderdachtennegentig in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 8957 nummer 52, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Koper en verkoper verklaarden dat met betrekking tot bijzondere bepalingen en bedingen/erfdienstbaarheden/kettingbedingen in gemelde koopovereenkomst nog het navolgende is overeengekomen:

Ter zake van het verkochte worden bij deze over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende woningen gevestigd de daartoe strekkende erfdienstbaarheden. Deze erfdienstbaarheden omvatten ondermeer de rechten van licht en riolering, inhoudende:

- 1. het recht van licht en uitzicht inhoudende de bevoegdheid van iedere eigenaar om, aan en in de op de respectieve heersende erven gebouwde opstallen balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van de desbetreffende lijdende erven dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen zullen gelden;*
- 2. het recht van overbouw, inhoudende de verplichting tot het dulden, dat gedeelten van de op de respectieve kavels gebouwde opstallen uitsteken boven- of gedeeltelijk zijn gebouwd op een aangrenzende erf en/of dat de versnijdingen van de funderingen of de bij een kavel behorende leidingen, afvoerpijpen, rioolwerken, riool- en luchtverversingskanalen geheel of gedeeltelijk in een aangrenzend erf en de daarop staande opstallen zijn aangebracht; en*
- 3. het recht tot afvoer van regenwater en drop, alsmede van afvalwater en faecaliën, door en overeenkomstig de aan te leggen goten, afvoerpijpen, putten en rioleringen, mede inhoudende de verplichting van het lijdend erf om het anders dan door gebreken in de afvoerwerken overlopende water van de daken te ontvangen.*
- 4. De voetpaden, welke deel uitmaken van het verkochte danwel deel uitmaken van het aan verkoper in eigendom verblijvende registergoed danwel deel uitmaken van reeds door de verkoper verkochte registergoederen, en behorende tot één en hetzelfde complex danwel behorende tot aan elkaar grenzende complexen, worden bestemd tot buurwegen (of zijn bij eerdere akten reeds bestemd tot buurwegen) en dienen (met bestemming voetpad) om te voet met een rijwiel of ander klein voertuig (met uitgeschakelde motor) te komen van en te gaan naar de openbare weg en dienende tot ontsluiting naar de openbare weg van de aanliggende percelen.*

De eigenaren van de percelen, ten behoeve waarvan een voetpad is bestemd om als ontsluiting te dienen en die bevoegd zijn krachtens het vorenstaande van het voetpad gebruik te maken, zijn verplicht het betreffende voetpad gezamenlijk te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, alsmede voor gelijke delen in de kosten bij te dragen. Het gezamenlijk onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal slechts kunnen plaatsvinden na voorafgaand overleg door de eigenaren ten behoeve van wie dit voetpad is bestemd. Gedurende een periode, aanvangende op de datum van overdracht en eindigende eenendertig december tweeduizend vijf, zal verkoper het onderhoud van vorenbedoeld voetpad geheel voor zijn rekening nemen."

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

20250627 10:00



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.

FISCALE VERKLARING

Ten slotte wordt namens koper door mij, notaris, verklaard dat terzake van deze akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag van drieduizend achthonderdtwintig euro (€ 3.820,00) zijnde twee procent (2%) over de grondslag ad honderdeenennegentigduizend euro (€ 191.000,00), zijnde de koopsom,

doch dat van de overgenomen roerende zaken geen nadere specificatie is opgemaakt.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCRIFJINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig 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.

AANGEHECHTE STUKKEN

Er zijn geen stukken aan deze akte vastgemaakt.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

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

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

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend
om veertien uur achttien minuten (14:18 uur).

15-06-2026 11:23:30

kadaster

Blad 6 van 6

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-08-2017 om 14:54 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71230 nummer 59.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 37DDDB972FDA52B8 toebehoort aan Kim Eikenaar.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 71230/59 01-08-2017 14:54

15-06-2026 14:54

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46179.pdf

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

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

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

MV135494

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
BANNENSTRAAT 24 TE 1693 EZ WERVERSHOOF**

Heden, twaalf september tweeduizend drieëntwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap: **NATIONALE-NEDERLANDEN BANK N.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 35, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 52605884;

Nationale-Nederlanden Bank N.V., hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **maandag zestien oktober tweeduizend drieëntwintig om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam**, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, dan wel een toegevoegd notaris, 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 WOONHUIS met bijkeuken, berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te **1693 EZ Wervershoof, Bannestraat 24, kadastraal bekend gemeente Wervershoof, sectie A, nummer 2394**, ter grootte van een are en vierentachtig centiare (1 a 84 ca);

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het registergoed is:

enzovoort

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

De levering blijkt uit een akte van levering op

een augustus tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van mr. C.E.

Jonker, notaris gevestigd te Hoorn, welke akte bevat kwijting voor de koopsom, van welke

akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, op een augustus

tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 71230, nummer 59.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd,

hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximaal bedrag van

éénhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00).

Dit blijkt uit een akte op een augustus tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer

van voornoemde notaris Jonker.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op één

augustus tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 72045,

nummer 84, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het

registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen,

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles

wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens

de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en

kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin

van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn **eerste in rang**.

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 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.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

In het taxatierapport de dato achttien augustus tweeduizend drieëntwintig staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"2. Asbest

Vooraf in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?

nee

- Heb ik asbest gezien?

nee

- Denk ik dat er asbest aanwezig is?

nee , Er wordt geen asbestverdacht materiaal verwacht.

Echter gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet worden uitgesloten."

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd met labelklasse C.

In voormeld taxatierapport staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat?

ja

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?

electrische verwarming of warmtenet nog in onderzoek".

2.2 Juridische informatie

- bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt bij het Kadaster verwezen naar de basisregistraties adressen en gebouwen.

Hierin staat: woonfunctie.

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

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar voormelde akte (deel 71230 nummer 59) vermeld onder 1.4.

In die akte is - voor zover nog van toepassing - onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering verleden op twintig januari negentienhonderdachtennegentig voor mr. A.H. Meijer, destijds notaris te Hoogkarspel, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore te (destijds) Alkmaar, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig januari negentienhonderdachtennegentig in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 8957 nummer 52, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

""Koper en verkoper verklaarden dat met betrekking tot bijzondere bepalingen en bedingen/erfdienstbaarheden/kettingbedingen in gemelde koopovereenkomst nog het navolgende is overeengekomen:

Ter zake van het verkochte worden bij deze over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende woningen gevestigd de daartoe strekkende erfdienstbaarheden. Deze erfdienstbaarheden omvatten ondermeer de rechten van licht en riolering, inhoudende:

- 1. het recht van licht en uitzicht inhoudende de bevoegdheid van iedere eigenaar om, aan en in de op de respectieve heersende erven gebouwde opstallen balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van de desbetreffende lijdende erven dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen zullen gelden;*
- 2. het recht van overbouw, inhoudende de verplichting tot het duiden, dat gedeelten van de op de respectieve kavels gebouwde opstallen uitsteken boven- of gedeeltelijk zijn gebouwd op een aangrenzende erf en/of dat de versnijdingen van de funderingen of de bij een kavel behorende leidingen, afvoerpijpen, rioolwerken, riool- en luchtverversingskanalen geheel of gedeeltelijk in een aangrenzend erf en de daarop staande opstallen zijn aangebracht; en*
- 3. het recht tot afvoer van regenwater en drop, alsmede van afvalwater en faecaliën, door en overeenkomstig de aan te leggen goten, afvoerpijpen, putten en rioleringen, mede inhoudende de verplichting van het lijdend erf om het anders dan door gebreken in de afvoerwerken overlopende water van de daken te ontvangen.*
- 4. De voetpaden, welke deel uitmaken van het verkochte danwel deel uitmaken van het aan verkoper in eigendom verblijvende registergoed danwel deel uitmaken van reeds door de verkoper verkochte registergoederen, en behorende tot één en hetzelfde complex danwel behorende tot aan elkaar grenzende complexen, worden bestemd tot buurwegen (of zijn bij eerdere akten reeds bestemd tot buurwegen) en dienen (met bestemming voetpad) om te voet met een rijwiel of ander klein voertuig (met uitgeschakelde motor) te komen van en te gaan naar de openbare weg en dienende tot ontsluiting naar de openbare weg van de aanliggende percelen.*

De eigenaren van de percelen, ten behoeve waarvan een voetpad is bestemd om als ontsluiting te dienen en die bevoegd zijn krachtens het vorenstaande van het voetpad gebruik te maken, zijn verplicht het betreffende voetpad gezamenlijk te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, alsmede voor gelijke delen in de kosten bij te dragen. Het gezamenlijk onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal slechts kunnen plaatsvinden na voorafgaand overleg door de eigenaren ten behoeve van wie dit voetpad is bestemd. Gedurende een periode, aanvangende op de datum van overdracht en eindigende eenendertig december tweeduizend vijf, zal verkoper het onderhoud van vorenbedoeld voetpad geheel voor zijn rekening nemen."

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

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

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 Medemblik met datum twaalf juli tweeduizend drieëntwintig staat de eigenaar als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed. Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar.

In voormeld taxatierapport staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"K. Bewoning

1. *Wie woont er in de woning?" enzovoort*

"- Wat is de situatie van de woning? Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin."

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper **geen** gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening

en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming;

- bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot **niet** gevraagd.

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executorialie verkoop bekend is gemaakt op de website. De verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek. Zie ook artikel 24 lid 2 van de AVVE 2017, woordelijk luidend:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of

- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Na de executorialie verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executorialie verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
 - rioolheffing: thans onbekend;
 - waterschapslasten: thans onbekend.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend drieëntwintig tien en vier/tiende procent (10,4%).

Wanneer koper een beroep doet op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. Mocht door onvoorzien omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*: de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*: de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*: de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie*: het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*: een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de

internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 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:

- een verklaring van een geldverstreckende 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 Makelaars, 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.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een / aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een / aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijftien minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.