DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Reigerstraat 18, ZAANDAM



Woonhuis
Gebouwd in 1915
3 kamers

70 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, berging, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 1506 XV Zaandam, Reigerstraat 18, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie H, nummer 1208, ter grootte van vier en zestig centiare (64 ca)

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 23 juni 2025
Inzet	maandag 23 juni 2025 vanaf 18:00
Afslag	maandag 23 juni 2025 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Postillion Hotel Amsterdam Paul van Vlissingenstraat 9-11 1096 BK 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	M. van 't Veer
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Attentie	Het gevraagde verlof tot het inroepen van het huurbeding is toegewezen!!!
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1915
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	70 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie H nummer 1208, ter grootte van vier en zestig centiare (64 ca).













Financieel

Indicatie kosten veiling € 7.178,00 (per 23-05-2025 om 10:00 uur)

Bijzonderheden

Voor zover bekend is het registergoed bewoond door derden.***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 gebleken, dat het registergoed mogelijk aan (een) derde(n) in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.***



De verkoper heeft het verlof tot het inroepen van het huurbeding aan de voorzieningenrechter gevraagd. Het gevraagde verlof is toegewezen. De koper aanvaardt de door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn van [illegible] na betekening aan de huurders.*De kostenverdeling is opgenomen in de akte van vaststelling veilingvoorwaarden. [illegible] koper, [illegible] notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele [illegible] 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.















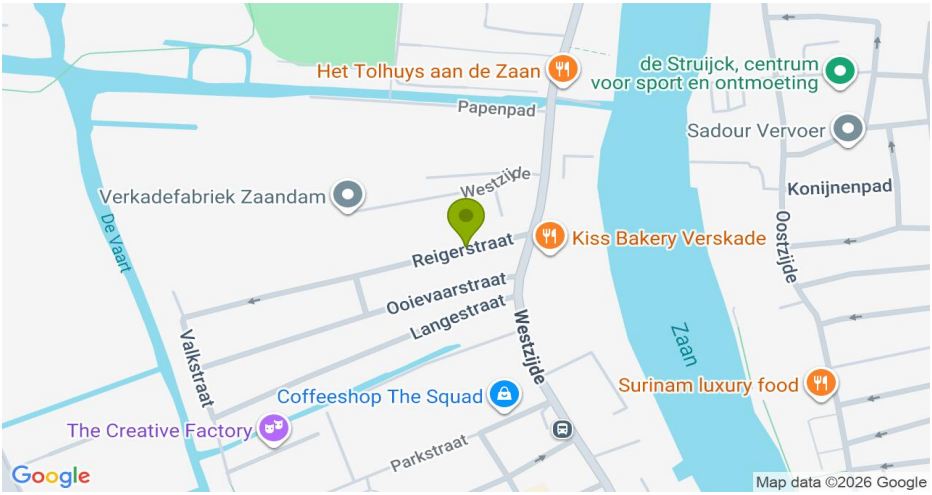
Het Tolhuys aan de Zaan
de Struijck, centrum voor sport en ontmoeting
Papenpad
Sadour Vervoer
Verkadefabriek Zaandam
Westzijde
Konijnenpad
De Vaart
Reigerstraat
Kiss Bakery Verskade
Oostzijde
Ooievaarstraat
Langestraat
Westzijde
Zaan
Valkstraat
Coffeeshop The Squad
Surinam luxury food
The Creative Factory
Parkstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

46689-kadastralekaart1506Reigerstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: mvv



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zaandam
Sectie	H
Perceel	1208

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

46689_A Akte van levering.pdf

Kantoor: Amsterdam OZ4 19246/196
Tijdstip van aanbieding: 12 – 07 – 2005 09:00
Hofman mr. J.F. / 52336/14676

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

met 2 vervolgblad(en)

2 volgbladen

20050712002762

Kadaster

1

VD /52336/14676

LEVERING

Mr J.F. Hofman
notaris
Zeemanstraat 21
Zaandam

Heden, de elfde juli tweeduizend vijf, verschenen voor mij, Mr. Elisabeth Catharina van der Laan, kandidaat-notaris, wonende te Zaandam, hierna te noemen: notaris, als plaatsvervanger van Mr. Jacobus Ferdinandus Hofman, notaris te Zaandam, gemeente Zaanstad: [redacted]

hierna tezamen genoemd: verkoper; [redacted]

hierna genoemd: koper, voornemens het verkochte te gaan bewonen.

De comparanten verklaarden het navolgende:

Levering, registergoed, gebruik.

Verkoper heeft blijkens een met koper op zeven april tweeduizend vijf aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

Het woonhuis met berging, erf, tuin en verder aanbehoren, staande en gelegen te Zaandam, Reigerstraat 18, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie H, nummer 1208, groot vierenzestig centiaren.

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Voorafgaande verkrijging

Door de verkopers, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeventien september tweeduizend een voor plaatsvervanger van de te Zaandam gevestigde notaris mr. J.Th. Lamers verleden en krachtens welke akte

Hyp. 4

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 19246/196 12-07-2005 09:00

Aantekeningen:

inschrijving werd genomen ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register 4 deel 17636 nummer 34.

Koopprijs, verrekening diverse bedragen

De koopprijs bedraagt **éénhonderd drieëndertig duizend euro (€ 133.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voren bedoelde lasten.

Uitbetaling van de koopsom door de notaris zal eerst plaatsvinden zodra hem uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat inschrijving van deze akte heeft plaatsgehad en er geen andere feiten zijn ingeschreven dan de thans bekende.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

bepalingen

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Koper is ervan op de hoogte dat er een onderzoek in opdracht van de Gemeen te Zaanstad heeft plaatsgevonden bij woningen gebouwd tussen achttienhonderd tachtig en negentienhonderd veertig aangaande de aard en gesteldheid van houten paalfunderingen en dat hij bekend is met de

Aantekeningen:

1e 2 vervolgblad

Kadaster
3

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bouwkundige staat van onderhoud. De hierbij verkochte woning bevindt zich niet in een van de onderzoeksgebieden, wat niet betekend dat de hierbij verkochte woning van eventuele problematiek is gevrijwaard. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid te dien aangaande. Hij aanvaardt alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het bij deze verkochte, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, daken, leidingen, lozingen en eventuele installaties, ook voorzover die een tijdelijke belemmering zouden kunnen zijn voor normaal gebruik van het bij deze verkochte. De koper bevestigt dat het bij deze verkochte in de zin van artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek aan de gesloten overeenkomst beantwoordt. De koper heeft het registergoed niet bouwkundig laten keuren.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

Aantekeningen:

3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
   a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
10. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
11. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt;
12. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Verkoper verklaart:
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 12 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

<u>Bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest</u>

<u>Artikel 6</u>

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt als

Aantekeningen:

2e blad vervolgblad

Kadaster

5

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

woning. ----------
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn krachtens de Wet bodembescherming-- tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde ---- instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd. ----------
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ---------- ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van ---------- vloeistoffen aanwezig. ----------
4. Het is verkoper niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende-------- materialen bevinden. Koper is er mee bekend dat in oudere woningen altijd -- de kans blijft bestaan dat asbest verdachte materialen kunnen voorkomen. --- Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond-- van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. ---------- Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle ---------- aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het bij deze----- verkochte kan voortvloeien. ----------

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper ----------
Artikel 7 ----------
Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die ---------- informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door ------ hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. ----------
Koper aanvaardt uitdrukkelijk: ----------
a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die------- naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, ------- voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend------- zijn); ----------
b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor ----- omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor----- hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. ----------
omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere---------- verplichtingen ----------
Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of ---------- bijzondere verplichtingen bekend, koper verlangt geen nader onderzoek ---------- hiernaar. ----------
ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten----------
Alle ontbindende voorwaarden die 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. ----------
koopovereenkomst ----------
Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden - hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is---------- overeengekomen. ----------
volmacht hypothecaire inschrijving(en) ----------
Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de ondergetekende -

Aantekeningen:

notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

toestemming

De comparanten sub 1 a en b verklaren elkaar voor zoveel nodig en mogelijk over en weer toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek I van het Burgerlijk Wetboek te geven tot het aangaan van voormelde rechtshandelingen.

woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Waarvan akte is verleden te Zaandam, gemeente Zaanstad op de datum die in de aanhef van deze akte is vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen meegedeeld en toegelicht, waarbij zij zijn gewezen op de daaruit voor hen voortvloeiende gevolgen.
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte vervolgens door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om negen uur en vijfenvijftig minuten.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:
w.g. mr. E.C. van der Laan

De ondergetekende, Mr. Elisabeth Catharina van der Laan, kandidaat-notaris, wonende te Zaandam, hierna te noemen: notaris, als plaatsvervanger van Mr. Jacobus Ferdinandus Hofman, notaris te Zaandam, gemeente Zaanstad, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, niet is opgenomen in een aanwijzing ex de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, noch in een voorstel ex de artikelen 6 of 8a van die wet.
w.g. Mr. E.C. van der Laan

De ondergetekende, Mr. Elisabeth Catharina van der Laan, kandidaat-notaris, wonende te Zaandam, hierna te noemen: notaris, als plaatsvervanger van Mr. Jacobus Ferdinandus Hofman, notaris te Zaandam, gemeente Zaanstad, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.
Zaandam, 11 juli 2005.

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 12-07-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19246 nummer 196.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46689.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

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
REIGERSTRAAT 18 TE ZAANDAM

MV/141301

Heden, eenentwintig mei tweeduizend vijfentwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap: **NATIONALE NEDERLANDEN LEVENSVERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24042211;
de vennootschap hierna te noemen: 'de verkoper'.
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **drieëntwintig juni tweeduizend vijfentwintig om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in het Postillion Hotel Amsterdam aan de Paul van Vlissingenstraat 9-11 te 1096 BK 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 ondergrond, berging, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te **1506 XV Zaandam, Reigerstraat 18, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie H, nummer 1208**, ter grootte van vier en zestig centiare (64 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 elf juli tweeduizend vijf verleden
voor een plaatsvervanger van mr. J.F. Hofman, notaris te Zaandam, welke akte bevat kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster te Amsterdam, op twaalf juli tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19246 en nummer 196.
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 hoofdsom van
éénhonderdvijftigduizend euro (**€ 150.000,00**).
Dit blijkt uit een akte op elf juli tweeduizend vijf verleden
voor een plaatsvervanger van voornoemde notaris Hofman.
Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf juli tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 18765 en nummer 175, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.
1.6 rangorde inschrijving
Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn **eerste in rang**.
Het registergoed is thans niet verder bezwaard.
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;
- verhuur van het registergoed zonder toestemming 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;
- 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
In voormelde akte (deel 19246 en nummer 196) staat - voor zover nog van toepassing - onder meer woordelijk vermeld:
"4. Het is verkoper niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden. Koper is er mee bekend dat in oudere woningen altijd de kans blijft bestaan dat asbest verdachte materialen kunnen voorkomen. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het bij deze verkochte kan voortvloeien.".
In het taxatierapport de dato vijftien mei tweeduizend vijfentwintig staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:
"2. Asbest
Vooral 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? ja, Gezien het bouwjaar van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet worden

uitgesloten.".
- energielabel
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.
In voormeld taxatierapport staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:
"Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan
Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.
Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past. Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?
het College van Zaanstad heeft de Transitievisie Warmte vastgesteld. Met dit document geeft Zaanstad richting aan hoe Zaanstad aardgasvrij kan worden. Het geeft inzicht in de totale opgave, in kansrijke oplossingen en in het tempo van wijk voor wijk. De overstap naar aardgasvrij verwarmen en koken vormt één van de bouwstenen voor een klimaatneutraal Zaanstad. Deze overstap willen we zo betaalbaar en zorgvuldig mogelijk uitvoeren. Daarom hebben we onderzocht welke alternatieven het beste passen in welke buurt. En wannéér we buurten aardgasvrij kunnen maken.
Deze warmtetransitie is een grote en vooral complexe verandering. Ieder huishouden, bedrijf of iedere instelling heeft warmte nodig. Daarnaast zijn er nog veel onzekerheden. Want welke mogelijk alternatieve bronnen zijn er? Welke zijn geschikt? En hoe gaan we dit betalen? De Transitievisie is het startpunt voor het vervolggesprek met Zaankanters. Op basis van een analyse zijn startwijken aangewezen. In Zaandam Oost en in delen van Krommenie en Wormerveer gaan we wijkuitvoeringsplannen maken samen met partners én bewoners. Initiatieven uit de stad moedigen we daarbij aan. Een aardgasvrije stad realiseren kan uiteindelijk alleen als iedereen meedoet.
Heeft de gemeente vanuit de 'Transitievisie Warmte' een wijkuitvoeringsplan voor de wijk waarin de woning staat?
nee".
- funderingsinformatie
In voormelde akte (deel 19246 en nummer 196) staat - voor zover nog van toepassing - onder meer woordelijk vermeld:
"3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Koper is ervan op de hoogte dat er een onderzoek in opdracht van de Gemeente Zaanstad heeft plaatsgevonden bij woningen gebouwd tussen achttienhonderd tachtig en negentienhonderd veertig aangaande de aard en gesteldheid van houten paalfunderingen en dat hij bekend is met de bouwkundige staat van onderhoud. De hierbij verkochte woning bevindt zich niet in een van de onderzoeksgebieden, wat niet betekend dat de hierbij verkochte woning van eventuele problematiek is gevrijwaard. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid te dien aangaande. Hij aanvaardt alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het bij deze verkochte, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, daken, leidingen, lozingen en eventuele installaties, ook voorzover die een tijdelijke belemmering zouden kunnen zijn voor normaal gebruik van het bij deze verkochte. De koper bevestigd dat het bij deze verkochte in de zin van artikel 7:17 Burgerlijk

Wetboek aan de gesloten overeenkomst beantwoordt. De koper heeft het registergoed niet bouwkundig laten keuren.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.".
In voormeld taxatierapport staat hierover het navolgende vermeld, woordelijk luidend:
*"**Waar heb ik gezocht naar informatie?***
Eigenaar of bewoner nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen
ja, KCAF
Andere bronnen of rapportages ja, Gemeente Zaandam.
Mogelijke funderingsproblemen
Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien? ja, Funderingsproblemen in Zaanstad worden vooral veroorzaakt door bacteriën die de houten funderingspalen beschadigen. Vooral grenenhout is vatbaar voor bacteriën. Bacteriën eten zich als het ware een weg door de paal. Dit proces gaat heel langzaam. Het kan wel 70 tot 100 jaar duren voordat schade zichtbaar wordt. Hierbij moet u denken aan scheurvorming, scheefstand, opbollen van de gevels of vloeren en klemmen van ramen en deuren. Een groot aantal bouwwerken in Zaanstad heeft -in opdracht van de gemeente- meetboutjes die regelmatig op hoogtestand gemeten worden. Dit noemen we hoogtemonitoring. Gemeente Zaanstad doet dit om onveilige situaties, als gevolg van ernstige verzakking, te voorkomen. Ook geeft deze monitoring huiseigenaren de kans om het functioneren van hun fundering te kunnen volgen en tijdig in te grijpen. Het gaat vooral om bouwwerken die al wat ouder zijn en gebreken laten zien zoals scheurvorming en scheefstand. Met regelmaat voert de gemeente een hoogtemeting uit. Volgens de gemeente Zaandam is de fundering niet hersteld en niet onderzocht."; en
"1. Bestaande woning
Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.
Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?
nee
Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? ja, de taxateur adviseert, gezien de huidige onderhoudssituatie, tot een nader bouwkundig onderzoek.
Is deze bouwkundige keuring gedaan op of na de inspectiedatum van de taxateur?
nee, Het is slechts een dringende aanbeveling van taxateur.".
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 19246 en nummer 196) vermeld onder 1.4.
In die akte is - voor zover nog van toepassing - onder meer woordelijk vermeld:
"*omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen*

Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, koper verlangt geen nader onderzoek hiernaar.".
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).
- opkoopbescherming gemeente Zaanstad
Voor zover bekend is in de gemeente Zaanstad de zogenaamde “opkoopbescherming” van kracht. Voor verdere informatie en inlichtingen voor wat betreft de opkoopbescherming en eventuele ontheffing wordt verwezen naar het daartoe bevoegd bestuurlijk gezag, te weten de gemeente Zaanstad.
- publiekrechtelijke rechten en beperkingen
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken met betrekking tot het registergoed bekend blijkens informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.
2.3 gebruik
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar, maar door derden.
Volgens een bericht van de gemeente Zaanstad met datum zeventien maart tweeduizend vijfentwintig, staan er andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.
- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door de notaris dan wel de veilingmeester op een andere wijze vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

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

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: éénhonderdnegenenzeventig euro en zesentachtig cent (**€ 179,86**);
   - waterschapslasten: vijfentachtig euro en achtenzestig cent (**€ 85,68**).

   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 vijfentwintig 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 onvoorziene 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 aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

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

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

4.5 Gegoedheid

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

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.
In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:
De hoogste bieder dan wel de koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de bieder dan wel koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46689_A Kostenoverzicht.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

EXECUTORIALE VERKOOP
REIGERSTRAAT 18 TE ZAANDAM

Geschatte veilingkosten:

- Veilinghonorarium notaris: **€ 5.500,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 181,00** (BTW-onbelast)

Totaal € 7.178,28 (inclusief BTW).

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting (zie de veilingvoorwaarden).
Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.
Nota bene: inzetpremie is voor rekening verkoper.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.
Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet- danwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.