DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Houttuin 18, ENKHUIZEN

Hoekwoning

339 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Hoekhuis met tuin en berging.

Oppervlakte volgens BAG 102 m².

Verkoopinformatie

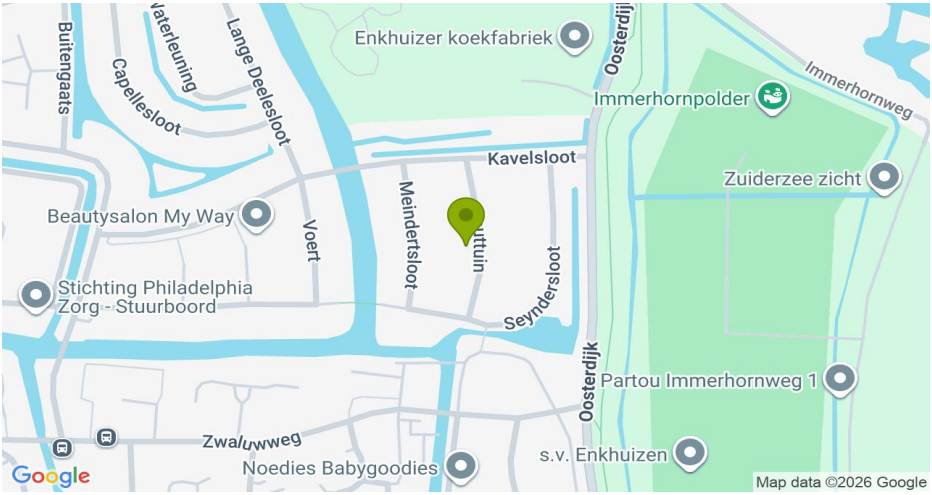
Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 18 maart 2019
Inzet	maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30
Afslag	maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB, € 199,98 jaarlijks Rioolheffing, € 87,87 jaarlijks

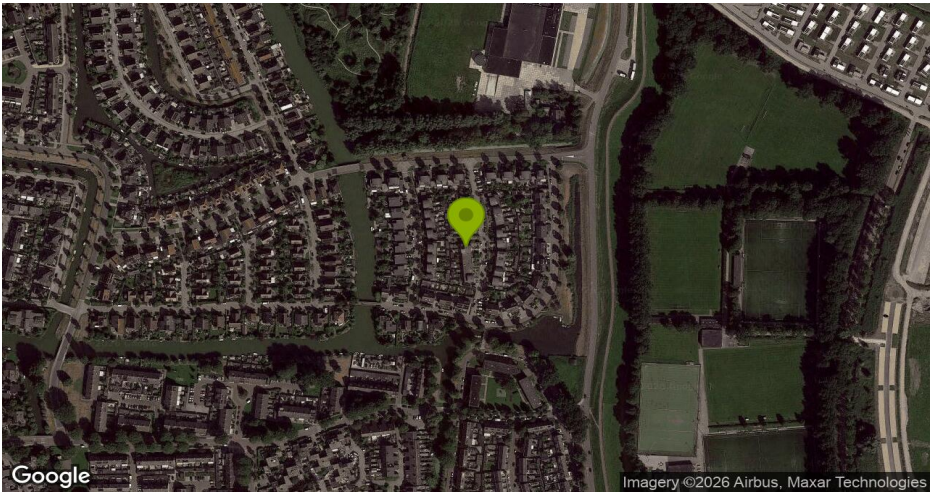
Kenmerken

Woningtype	Hoekwoning
Perceeloppervlakte	339 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis met erf en verder toebehoren te 1602 HD Enkhuizen, Houttuin 18, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 1227, groot een are zeventig centiare; met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1227 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden, het één/ dertigste (1/30e) onverdeeld aandeel in het achtergelegen voetpad, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H nummer 1211, geheel groot een are negenenzestig centiare. Dit onverdeelde mandelig eigendom van nummer 1211, gaat automatisch mee in de overdracht van de eigendom van het kadastrale nummer 1227 op grond van de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% (verkoper)
Indicatie kosten veiling	€ 4.000,00 (per 13-02-2019 om 12:12 uur)


Enkhuizer koekfabriek
Oosterdijk
Immerhornweg
Immerhornpolder
Buitengaats
Vaterleuning
Capellesloot
Lange Deelesloot
Kavelsloot
Zuiderzee zicht
Beautysalon My Way
Voert
Meindertsloot
Seynderssloot
Stichting Philadelphia Zorg - Stuurboord
Oosterdijk
Partou Immerhornweg 1
Zwaluwweg
Noedies Babygoodies
s.v. Enkhuizen
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43825.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder HOUTTUIN 18 te 1602 HD ENKHUIZEN

Dossiernummer: 2182213/MR
Repertoriumnummer: 1592

Heden dertien februari tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Jan Bertus Temmink, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.** (als rechtsopvolger van Alkmaar Hypotheken B.V.) gevestigd te 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op achttien maart tweeduizend negentien om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30 uur) in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem, of hun waarnemers, hierna te noemen:

'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met erf en verder toebehoren te **1602 HD Enkhuizen, Houttuin 18**, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 1227, groot een are zeventig centiare;

met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1227 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden, het één/dertigste (1/30e) onverdeeld aandeel in het achtergelegen voetpad, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H nummer 1211, geheel groot een are negenenzestig centiare. Dit onverdeelde mandelig eigendom van nummer 1211, gaat automatisch mee in de overdracht van de eigendom van het kadastrale nummer 1227 op grond van de toepasselijke wettelijke bepalingen;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

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

Deze levering blijkt uit een akte op twee september tweeduizend vijf verleden voor meester A.M. Bakker, notaris te Enkhuizen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Alkmaar op vijf september tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11476, nummer 181.

Het registergoed werd vervolgens door de eigenaar verkregen voor de onverdeelde helft voor levering op grond van verdeling.

Deze verdeling blijkt uit een akte op vijftien augustus tweeduizend zeventien verleden voor meester Bakker, voornoemd. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijftien augustus tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 71307 nummer 94.

Uit deze aktes blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot twee honderd zes en twintig duizend vijf honderd euro (€ 226.500,00). Dit blijkt uit een akte op twee september tweeduizend vijf verleden voor de hiervoor genoemde notaris Bak-

ker. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Alkmaar op vijf september tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 12208, nummer 180, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare re-

gisters van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

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

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op veertien januari tweeduizend negentien, is de bodem voldoende onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd, te weten B. Het energielabel is geldig tot twee en twintig oktober tweeduizend acht en twintig.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de Bag-viewer is: woonfunctie

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

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" <u>Bouwverplichting voor bouwondernemer of diens rechtsopvolgers</u>

Enzovoorts.

<u>Parkeerplaats op eigen erf</u>

Enzovoorts.

<u>Accepteren en toestaan van werken op eigen grond</u>

c. 1. Koper of diens rechtsopvolger(s) moeten gedogen, dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het

verkochte en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand gehouden, vernieuwd of onderhouden op de plaatsen en op de wijze die het College van Burgemeester en Wethouders nodig zal achten. Boven ondergrondse nutsleidingen en kabels mogen geen bouwwerken worden opgericht en mag geen gesloten wegdek worden aangebracht of mogen ontgrondingen worden verricht of mogen bomen of diepgewortelde struiken worden geplant of mag aan derden toestemming tot zulke handelingen worden verleend.
Dit verbod geldt over de breedte van één meter gemeten vanuit het midden van de desbetreffende nutsleidingen of kabels aan weerzijden daarvan.

<u>Schadevergoeding voor het aanleggen van werken</u>

c. 2. Indien de Gemeente dergelijke werken eerst na de levering van de eigendom aanbrengt, moet het tracé eerst in overleg met de eigenaren worden bepaald en zal het College van Burgemeester en Wethouders de werkelijke schade, die daardoor wordt geleden, vergoeden.

<u>Doorwerking van bepaling c: kwalitatieve verplichting</u>

d. De onder hiervoor onder c. opgenomen verplichtingen worden hierbij aan partijen opgelegd en door hen aanvaard als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

<u>Aansluiting centraal antennesysteem</u>

e. De hiervoor genoemde woningen moeten worden aangesloten en vervolgens aangesloten blijven op een centraal antennesysteem (kabel). Deze verplichting houdt <u>niet</u> in de verplichting tot het afnemen van de betreffende radio- en/of televisiesugnalen.

<u>Doorwerking van bepalingen</u>

f. 1. De voorafgaande bedingen onder a tot en met e genoemd, alsmede dit beding onder f genoemd, moeten bij elke vervreemding van het gehele voormelde registergoed of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of goederenrechtelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente. Deze verplichting vervalt zodra bedoelde bepalingen zijn uitgewerkt.

<u>Niet-nakoming/ingebrekestelling</u>

f. 2. Bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen, verbeurt de nalatige partij die - nadat hij door de Gemeente behoorlijk in gebreke is gesteld en langer dan de termijn, die in de ingebrekestelling staat aangegeven - in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente Enkhuizen voor iedere overtreding een boete van éénduizend gulden (f 1.000,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt doch minimaal een éénmalige boete van vijfenzeventig duizend gulden (f 75.000,00). De boete is verschuldigd als naar het oordeel van de Gemeente sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming. De boete is

verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente om ingeval van een herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen.
De boete is dadelijk opeisbaar indien de termijn, waarbinnen volgens de ingebrekestelling alsnog gepresteerd mocht worden, met bevrijdende werking, is verstreken zonder dat de nalatige partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

De comparant sub 2 verklaarde hierbij namens de Vennootschap - overeenkomstig het hiervoor onder f.1 bepaalde - de hiervoor genoemde bepalingen op te leggen aan de comparant sub 3, die verklaarde hierbij deze bepalingen te accepteren zoals hiervoor onder f.1 beschreven.

MANDELIGE AFSCHEIDING

De muren en schuttingen rechts geplaatst en nog te plaatsen en dienende tot afscheiding van het bij deze akte verkochte bouwperceel en alle daaraan grenzende bouwpercelen rondom en over en weer, waarop dit van toepassing zou kunnen zijn, deel uitmakende van voormeld kadastraal perceel gemeente Enkhuizen sectie H nummer 206, zullen zijn gemeenschappelijk en zullen voor gemeenschappelijke rekening moeten worden onderhouden. Voorzover de grens van de erven in de lengterichting onder de erfafscheiding doorloopt, is deze erfafscheiding mandelig ex artikel 62 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

MANDELIGE VOETPAD

Het voetpad dat loopt tussen de bouwkavels 19 tot en met 48 en dat tussen de bouwkavels 41 en 43 uitkomt op de openbare weg, plaatselijk bekend Meindertsloot te Enkhuizen, op de aan deze akte de hechten situatieschets met kruisarcering aangegeven, eveneens deel uitmakende van het kadastrale perceel, gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 206, zal zijn een gemeenschappelijk voetpad en zal voor gemeenschappelijke rekening moeten worden onderhouden.
Ten aanzien van dit voetpad gelden nog de volgende bepalingen, te weten:

1. *Koper geeft hierbij - overeenkomstig het bepaalde in artikel 190 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek - bij voorbaat een onherroepelijke toestemming aan de Verkoper en de Vennootschap om hun aandeel in de mede-eigendom van voormeld voetpad verder uit te ponden aan de volgende koper van een kavel van voormeld bouwproject;*
2. *met toepassing van het bepaalde in artikel 69 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek doet Koper hierbij afstand van zijn rechten vermeld in de leden 1 en 2 van artikel 66 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Verkoper en Vennootschap wordt aanvaard, zodat Koper zich niet kan onttrekken aan de lasten van onderhoud, reiniging of vernieuwing door zijn aandeel in de mandelige zaak over te dragen aan de mede-eigenaren;*
3. *de bestemming tot voetpad houdt in een komen van en gaan naar de openbare weg, te voet, met de fiets, met de kruiwagen of met een ander klein voertuig of motorvoertuig met afgezette motor op de voor de mede-eigenaren minst*

bezwarende wijze;

4. *op het voetpad mogen geen obstakels van welke aard ook (waaronder begrepen rolemmers) aanwezig zijn; de mede-eigenaren dienen elkaar onbelemmerde doorgang over en gebruik van het voetpad te verschaffen, het afzetten van het voetpad door middel van een poort, deur of anderszins, is niet toegestaan.*

oplevering mandelige voetpad

Ten aanzien van de oplevering van het mandelige voetpad, voor wat het hiervoor genoemde onverdeeld ongeveer één/dertigste aandeel betreft, verklaarde de comparant sub 2, handelend als gemeld, en de comparant sub 3 dat de oplevering van dit mandelige voetpad wordt geacht te hebben plaatsgevonden en te zijn voltooid gelijktijdig met de acceptatie door koper van de oplevering van het hiervoor vermelde woonhuis in aanbouw.

ERFDIENSTBAARHEDEN

bestaande erfdienstbaarheden

Voor reeds gevestigde erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen, wordt ten deze verwezen naar een akte van levering krachtens koop op acht juli negentienhonderd zes en negentig voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden, waarbij het bouwperceel op voormelde tekening met het bouwnummer 24 aangeduid, werd verkocht en waarin onder meer werd bepaald, woordelijk luidende:

" ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte bouwperceel, plaatselijk bekend Houttuin 20 te Enkhuizen, ten laste van het achter de bouwkavels gelegen mandelige voetpad zoals na uitmeting zal blijken, en ten behoeve en ten laste van de daaraan grenzende niet verkochte gedeelten van voormeld kadastraal perceel gemeente Enkhuizen, sectie H nummer 206, op voormelde tekening aangeduid met bouwnummers 23 en 25, respectievelijk plaatselijk bekend Houttuin 22 en 18 te Enkhuizen, worden over en weer gevestigd:

de erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich na de bebouwing ten opzichte van elkander bevonden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van grondwater via drainage, en de afvoer van gootwater en faëcaliën door riolering of anderszins alsmede de fundering, eventuele inbalking en inankering, toevoer van licht enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen één verbod om te bouwen of de verbouwen. Al welke erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mochten de heersende erven door bebouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde erfdienstbaarheid van riolering wordt hierbij speciaal vermeld de riolering die het hemelwater van de bergingen via het gangpad (mandelige voetpad) afvoert naar het hoofdriool, ten aanzien

waarvan partijen het navolgende zijn overeengekomen, te weten:

- *voorzover de aangebrachte riolering, bestaande uit rioolbuizen, rioolputten, pompinstallaties, aansluitmoffen en verder toebehoren, is gelegen in de openbare weg en in openbaar terrein, draagt de Gemeente Enkhuizen de zorg en de kosten voor onderhouds-, vernieuwings- en uitbreidingswerkzaamheden van deze riolering:*
- *voorzover de aangebrachte riolering is gelegen in het bij deze akte verkochte bouwkavel, in het mandelige voetpad en in de aangrenzende particuliere bouwkavels berust de zorg voor het onderhouden, instandhouden, uitbreiden en zonodig vernieuwen van deze rioleringswerken bij de gezamenlijke particuliere eigenaren of diens rechtsopvolgers, dienen zij deze werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren of te laten uitvoeren en dragen zij gezamenlijk hiervoor de kosten.*

Dit houdt in dat de betrokken grondeigenaren over en weer de mogelijkheid moeten hebben om in, op en boven elkaars grond werkzaamheden te verrichten of te doen uitvoeren en dat zij mede dienen te werken aan het treffen van regelingen, die nodig zijn voor de uitvoering en instandhouding alsmede een goede werking van gemelde rioleringswerken.
Ten aanzien van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van drainage zijn partijen het navolgende overeengekomen, te weten:
Door de Vennootschap is het gehele bouwterrein, waarvan het verkochte onderdeel uit maakt, een drainage aangelegd.
Voorzover dit systeem is aangebracht onder of langs de woningen en in eigen grond van particulieren, zijn de betreffende grondeigenaren dan wel hun rechtsopvolgers tevens eigenaren van dit gedeelte van het drainagesysteem en dragen zij zelf de verantwoordelijkheid en de kosten voor het eigen beheer, inspecteren, onderhouden, repareren, vernieuwen en uitbreiden van dit gedeelte van het drainagesysteem. Dit houdt ook in dat de betrokken grondeigenaren over en weer de mogelijkheid moeten hebben om in, op en boven eigen grond en dat van de aangrenzende percelen, werkzaamheden te verrichten of te doen uitvoeren, die nodig zijn voor de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden aan gemeld drainagesysteem en dat zij mee dienen te werken aan het treffen van regelingen, die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van dit drainagesysteem.""

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

veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Enkhuizen geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Enkhuizen, afdeling BRP, met datum tien januari tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Op basis van de van de gemeente verkregen informatie heeft de verkoper geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden verlof te vragen het huurbeding te mogen inroepen.
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 niet gevraagd.
De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: een honderd negen en negentig euro en acht en negentig eurocent (€ 199,98);
   - rioolheffing: zeven en tachtig euro en zeven en tachtig eurocent (€ 87,87);

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

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

en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

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

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden en (geen) akte de command

1. De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
2. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.
   Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.
   Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.
   Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:
   a. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.
      Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of
   b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.

2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de vei-

ling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    De notaris maakt hiervan melding aan de verkoper, tegelijk met het resultaat

van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.6 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

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

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

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