

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
BETJE WOLFFPLEIN 22 te 1628 NA HOORN**

Dossiernummer: 2181696/MR

Repertoriumnummer: 1420

Heden een en dertig december tweeduizend achttien, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De naamloze vennootschap **SRLEV N.V.** als rechtsopvolger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Woningfonds B.V., gevestigd te 1817 BC Alkmaar, Kruseman van Eltenweg 1, 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 vier februari tweeduizend negentien om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onder-

handse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met toebehoren van na te melden gebouw te **1628 NA Hoorn, Betje Wolffplein 22**, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1592 A-25, uitmakende het achtenveertig/eenduizend negenhonderdtwintigste (48/1.920e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vijfendertig woningen gelegen op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, plaatselijk bekend Betje Wolffplein 2 tot en met 36 (even en oneven nummers) van de liftmachinekamer op de dakverdieping en van de kelderverdieping, waarin onder meer vijfendertig bergingen, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L nummer 1592 A-4, uitmakende het zevenenzeventig/eenhonderdste (77/100e) gedeelte in de gemeenschap bestaande uit gemeld flatgebouw met ondergrond met toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1352, groot zes are tien centiare;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen in de kelder van genoemd gebouw, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1592 A-63, uitmakende het tien/eenduizend negenhonderdtwintigste (10/1.920e) onverdeeld aandeel in voorschreven gemeenschap;

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 door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op drie en twintig september tweeduizend elf verleden voor meester A.P. Bakker, notaris te Oosthuizen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig september tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60485, nummer 139.

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

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot een honderd dertig duizend euro (€ 130.000,00). Dit blijkt uit een akte op drie en twintig september tweeduizend elf verleden voor de hiervoor genoemde notaris Bakker. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig september tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 62845, nummer 85, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle roerende zaken die bestemd (zullen) zijn om het registergoed duurzaam te dienen dan wel bestemd (zullen) zijn om daarmee in het registergoed een bedrijf uit te oefenen;
- al de roerende zaken die van het registergoed worden afgescheiden;
- alle vorderingen ten aanzien waarvan in de algemene voorwaarden is bepaald, dat deze aan de bank in pand zullen worden gegeven;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

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 vier en twintig oktober tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten C.

2.2 juridische informatie

- bestemming

De bestemming volgens 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:

"III. Gemeentelijke bepalingen:

Bij de overdracht door de gemeente Hoorn van de grond, waarop gemeld gebouw in aanbouw is bij voormelde akte van transport, verleden voor Notaris N.J. van Duin, te Hoorn op twaalf september negentienhonderd vijfentachtig overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op dertien september daaropvolgend in deel 4941 nummer 80, zijn ondermeer de navolgende bepalingen opgenomen, die woordelijk luiden:

Artikel 1.

Enzovoorts.

Artikel 2.

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen. Enzovoorts.

Artikel 4.

De koper is verplicht ter voorkoming van wateroverlast de op het verkochte aan te leggen drainage te handhaven en te onderhouden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn.

Artikel 5.

- 1. Zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn mag in de aan het verkochte gegeven bestemming woondoeleinden, kantoor en commerciële doeleinden geen wijzigingen worden aangebracht. Aan deze bestemming kunnen andere voorwaarden worden verbonden.*
- 2. De koper is verplicht de op het verkochte te stichten opstallen te voorzien en voorzien te houden van een goed funktionerende installatie voor afvoer van hemelwater en droogweerafvoer, zulks geheel volgens aanwijzingen en voorschriften van de gemeente.*
- 3. De koper is verplicht te gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in aan of boven het nieuw te bouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de daarop aanwezige casu quo te stichten - opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn dit zullen nodig achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen is aangebracht te laten bestaan.*
- 4. Het is de koper niet toegestaan op het gekochte of aan de op het gekochte te stichten opstallen antennes dan wel soortgelijke inrichtingen aan te brengen, te doen aanbrengen of toe te laten, tenzij dit geschiedt door een bewoner die een amateurzendmachtiging heeft.*

5. *Ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie kan het recht worden gevestigd tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekosten in, op of boven het verkochte, zulks overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zevenentwintig Staatsblad 159.*
6. *De bestaande PEN-leiding in het bij deze overgedragen perceel zal door en voor rekening van de gemeente worden omgelegd. Deze bepalingen gelden eveneens ten behoeve van de provinciale, regionale en gemeentelijke nutsbedrijven.*

Artikel 6.

1. *De op het verkochte te stichten opstallen moeten, indien en zodra ter plaatse door of vanwege de gemeente Hoorn centraal energie kan worden geleverd voor de ontvangst van radio- en televisiedistributiesignalen, op de gemeentelijke centrale antenne-inrichting worden aangesloten en aangesloten blijven.*
2. *Burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn bepalen de plaats en de wijze waarop in de op het verkochte te stichten opstallen, de apparatuur en geleidingen door of vanwege de gemeente Hoorn zullen worden aangebracht.*
3. *De koper is verplicht te gedogen dat op en in het verkochte en in en aan de daarop te stichten opstallen werken ten behoeve van de gemeentelijke centrale antenne-inrichting worden aangebracht en onderhouden, een en ander volgens aanwijzingen van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn.*
4. *De koper is verplicht gelijktijdig met de aanvraag om een bouwvergunning voor de op het verkochte te stichten opstallen een aanvraag om aansluiting op de gemeentelijke centrale antenne-inrichting volgens een daartoe bestemd formulier ingevuld en ondertekend in te dienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn.*

Artikel 7.

1. *Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hoorn kunnen bij elke niet of niet volledige nakoming of overtreding van één of meer bepalingen of bedingen van deze akte een boete opleggen van tweeduizend gulden (f 2.000,--) voor elke niet of niet volledige nakoming of overtreding en van duizend gulden (f 1.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.*
2. *De boeten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en artikel 8 en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 9 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

3. *Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten en/of schadevergoeding onverschillig uit welken hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn.*
4. *Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente Hoorn kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.*
5. *Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid bedoeld, is de eigenaar casu quo gehuurde of in gebruik genomen grond en tot de op die grond reeds gestichte opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan. Enzovoorts.*

Artikel 9.

1. *De koper moet aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele daarop gestichte opstallen de voormelde op koper opgelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de gemeente Hoorn.*
2. *Behoudens he bepaalde in het vierde en vijfde lid van dit artikel moeten de bepalingen in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8, alsmede de bepalingen van dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.*
3. *Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de gemeente Hoorn een bedrag groot honderdduizend gulden (f 100.000,--) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de gemeente Hoorn afkomstige aanmaning.*
4. *Het bepaalde in artikel 3, de verwijzing in lid 2 van dit artikel naar deze bepaling en deze bepaling vervallen, zodra de koper aan zijn ingevolge artikel 3 opgelegde verplichtingen heeft voldaan.*
5. *Het bepaalde in artikel 8, de verwijzing in artikel 7, lid 2 naar artikel 8, de verwijzing in lid 2 van dit artikel naar deze bepaling en deze bepaling vervallen na het verstrijken van de daarvoor gestelde termijn van vijf jaar.*

De comparant sub 1 verklaarde de hiervoor omschreven gemeentelijke bepalingen op te leggen aan de koper voor wie de comparant sub 2 verklaarde deze gemeentelijke bepalingen te kennen voor en namens de koper te aanvaarden en

voor de juiste naleving daarvan zorg te dragen, zulks op straffe van een boet en schadevergoeding als vermeld.

De comparant sub 1 verklaarde de hiervoor aan de koper ten behoeve van de gemeente Hoorn opgelegde verplichtingen voor de gemeente Hoorn aan te nemen.

IV. Erfdienstbaarheden

Voorts werden bij voormelde akte van transport, verleden voor notaris N.J. van Duin te Hoorn op twaalf september negentienhonderd vijf en tachtig en overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op dertien september negentienhonderd vijf en tachtig in deel 4981 nummer 80 een aantal erfdienstbaarheden gevestigd met betrekking waartoe in die akte het volgende werd vermeld:

Van het op de bij deze akte overgedragen grond volgens het huidige bouwplan te realiseren gebouw, strekken de zich aan dit gebouw aan te brengen balkons, luifels en arcades met ondersteuning, pilaren en andere bijbehorende werken uit boven in de bij de gemeente in eigendom verblijvende grond.

Bedoelde luifels en arcades zijn op de aan deze akte gehechte door partijen voor akkoord getekende situatieschets aangegeven, welke situatieschets niet voor overschrijving is bestemd.

In verband met - en ter uitvoering van het hiervoor bepaalde verklaarden de comparanten te vestigen ten laste van de grond welke is gelegen onder de hiervoor omschreven luifels, arcades en balkons welke grond aan de gemeente Hoorn in eigendom verblijft en deel uitmaakt van het kadastrale perceel gemeente Hoorn, Sectie L nummer 1206 en ten behoeve van de bij deze in eigendom overgedragen grond,

de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende het recht van het heersend erf om, overeenkomstig het huidige bouwplan boven het lijdend erf overbouwingen, bestaande uit balkons, arcades en luifels met ondersteuning te hebben, te houden en te onderhouden en zonodig vernieuwen onder de bepaling dat de zakelijke gerechtigde tot het heersend erf verplicht is de overbouwingen steeds in een zodanige degelijke en betrouwbare staat te houden, dat geen bezwaar voor instorting bestaat, terwijl het risico van de overbouwingen geheel berust bij de zakelijk gerechtigde tot het heersend erf. Uitsluitend het onderhoud van de onder de arcades en luifels gelegen grond aan pleinzijde van het te bouwen gebouw is voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

Bovendien verklaarden de comparanten ten laste van de bij deze in eigendom overgedragen grond en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende omliggende grond deel uitmakend van gemeld kadastraal perceel gemeente Hoorn, Sectie L nummer 1206 nog de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen:

- a. de erfdienstbaarheid van antenneverbod, inhoudende het verbod van de zakelijk gerechtigde tot het lijdend erf om hierop één of meer antennes te hebben.

- b. *de erfdienstbaarheid van kabels, inhoudende de verplichting voor de zakelijk gerechtigde tot het lijdend erf te dulden dat hierin of in de daarop te stichten opstallen, ten behoeve van voormeld gemeentelijk centraal antennesysteem, kabels worden aangelegd, onderhouden en vervangen."*

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 Hoorn 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 inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twee oktober tweeduizend een verleden voor meester J.C. Bloemers, destijds notaris te Arnhem. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Alkmaar op drie oktober tweeduizend een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 10662, nummer 46. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Betje Wolffplein 2 tot en met 36 te Hoorn, gevestigd te Hoorn, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37153912.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.

2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

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 en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Hoorn, afdeling Basisregistratie Personen, met datum negen oktober tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig 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 verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter Noord-Holland, locatie Alkmaar op elf december tweeduizend achttien. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen vanaf na betekening beschikking. Ten tijde van de veiling zal die termijn verstreken zijn.

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 aan-

gegaan 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. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: twee duizend zeven euro en acht en tachtig eurocent (€ 2.007,88) per een maart tweeduizend achttien;

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: een honderd een en veertig euro en vijftig eurocent (€ 141,50);
 - rioolheffing: een honderd zes en veertig euro en elf eurocent (€ 146,11);
 - waterschapslasten: twee en twintig euro en veertig eurocent (€ 22,40);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: een honderd drie en veertig euro en twee en veertig eurocent (€ 143,42) per maand;

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

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

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, recht-hebbende 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 registratienotararis 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 bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer

ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.

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

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

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

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgeheid 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.

4.4 legitimatie

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

4.5 goedgeheid

De goedgeheid 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 geldverstrekking 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 goedgeheid 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 ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

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