DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Merovingenstraat 28, HAARLEM

Woonhuis
Gebouwd in 1921
4 kamers

65 m$^2$ woonoppervlakte
118 m$^2$ perceeloppervlakte

# Beschrijving

Woonhuis met twee verdiepingen:
Parterre: entree, hal, toilet, woonkamer, keuken, serre en tuin.
1e verdieping: overloop, 3 kamers, badkamer en vliering.

# Verkoopinformatie

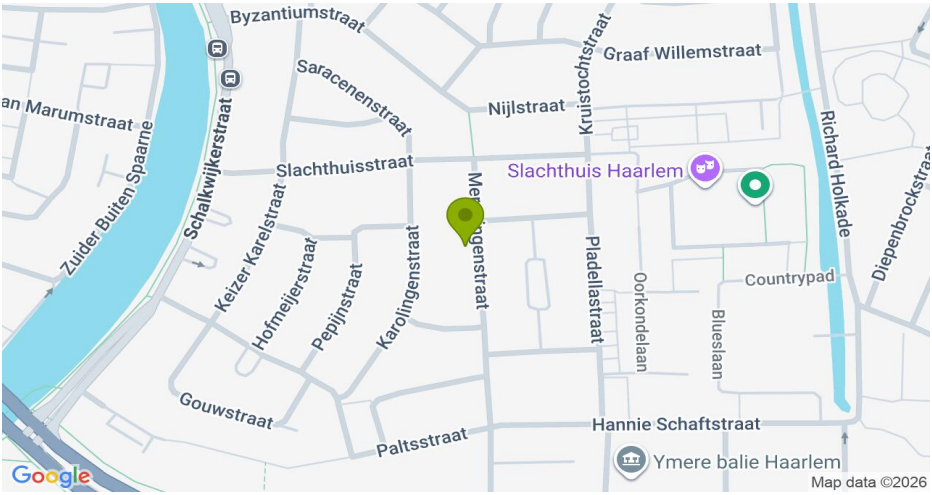
| | |
|---|---|
| Status | Onderhands verkocht |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 16 september 2019 |
| Inzet | maandag 16 september 2019 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 16 september 2019 vanaf 18:00 |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam |
| Kantoor | Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn<br>Bezuidenhoutseweg 57<br>2594 AC 'S-GRAVENHAGE<br>T: 070 515 30 00<br>F: 070 515 31 00<br>E: notariaat@pelsrijcken.nl |
| Behandelaar | mr. B. de Cooker |
| Bezichtiging | Niet mogelijk |
| Lasten | Waterschapslasten, € 54,93 jaarlijks<br>Onroerende zaaksbelasting, € 200,40 jaarlijks<br>Rioolheffing, € 156,98 jaarlijks |

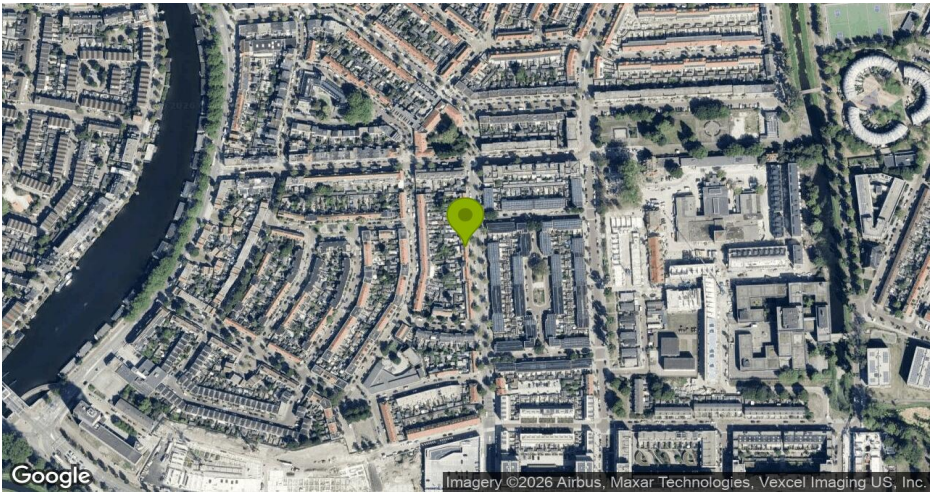
## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Woonhuis |
| Bouwjaar | 1921 |
| Kamers | 4 |
| Slaapkamers | 3 |
| Woonoppervlakte | 65 $m^2$ |
| Woninginhoud | 220 $m^3$ |
| Perceeloppervlakte | 118 $m^2$ |
| Soort eigendom | Vol eigendom |
| Gebruik | Verhuurd |

## Financieel

| | |
|---|---|
| Lasten (k.k.) | Datum betaling koopsom |
| Inzetpremie | 1% van de inzetsom, t.l.v. verkoper |
| Indicatie kosten veiling | € 6.942,00 (per 15-08-2019 om 15:45 uur)<br>exclusief overdrachtsbelasting (per 15-08-2019 om 15:45 uur) |


Byzantiumstraat
Graaf Willemstraat
Saracenenstraat
Nijlstraat
Kruistochtstraat
an Marumstraat
Zuider Buiten Spaarne
Schalkwijkerstraat
Slachthuisstraat
Slachthuis Haarlem
Richard Holkade
Diepenbrockstraat
Keizer Karelstraat
Hofmeijerstraat
Pepijnstraat
Karolingenstraat
Pladellastraat
Oorkondelaan
Countrypad
Blueslaan
Gouwstraat
Paltsstraat
Hannie Schaftstraat
Ymere balie Haarlem
Google
Map data ©2026


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

# Kadastrale kaart

44251-kadastralekaart2033Merovingenstraat.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 31006815

| | |
|---|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht |
| | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |
| | Overige topografie |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Haarlem |
| Sectie | E |
| Perceel | 6890 |

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

44251_Energielabel Merovingenstraat 28.pdf

# Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterjehuis.nl

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de helpdesk via 0800-0808 of helpdesk@energielabel.nl

# Bijlage

44251_Merovingenstraat 28_2019-06872_BAG Uittreksel (1).pdf

## BAG Uittreksel: Merovingenstraat 28 Haarlem

### Nummeraanduidinggegevens

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Hoofdadres | **Merovingenstraat 28**<br>**2033LX Haarlem** | | | | |
| BAG identificatie | 0392200000040898 | Datum begin geldigheid | 26-10-2010 | Authentiek | Ja |
| Status | Naamgeving uitgegeven | Datum document | 26-10-2010 | Geconstateerd | Nee |
| Adrestype | Verblijfsobject | Documentnummer | 2010/346501 | In onderzoek | Nee |

### Verblijfsobjectgegevens

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| BAG identificatie | 0392010000040898 | Datum begin geldigheid | 26-10-2010 | Authentiek | Ja |
| Status | Verblijfsobject in gebruik | Datum document | 26-10-2010 | Geconstateerd | Nee |
| Gebruiksoppervlakte | 71 | Documentnummer | 2010/346501 | In onderzoek | Nee |
| Gebruik | woonfunctie | | | | |

### Pandgegevens

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| BAG identificatie | 0392100000008272 | Datum begin geldigheid | 26-10-2010 | Authentiek | Ja |
| Status | Pand in gebruik | Datum document | 26-10-2010 | Geconstateerd | Nee |
| Bouwjaar | 1924 | Documentnummer | 2010/346501 | In onderzoek | Nee |

# Bijlage

44251_Merovingenstraat 28_2019-06872_Vastgoedrapport.pdf

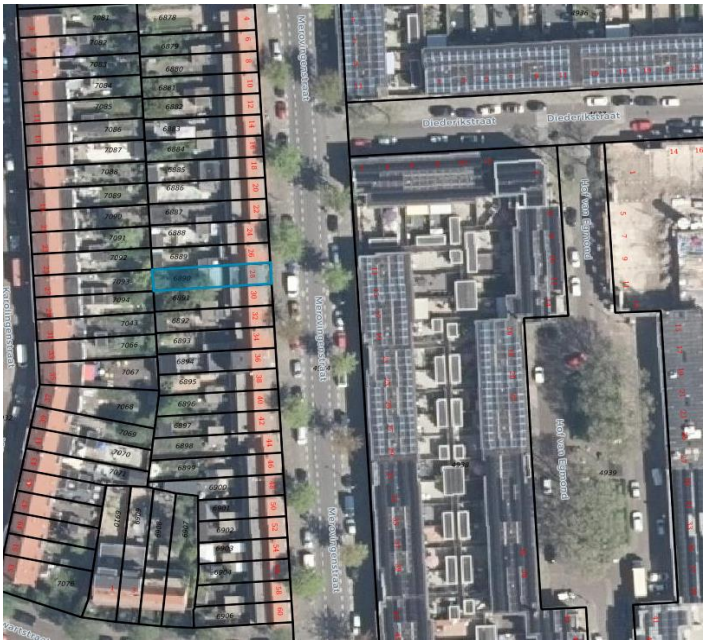
# Vastgoedrapport: Merovingenstraat 28 Haarlem

## BAG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hoofdadres | **Merovingenstraat 28** | Datum begin geldigheid | 26-10-2010 |
| Postcode/woonplaats | **2033LX Haarlem** | Gebruiksoppervlakte | 71 |
| Wijk | 08 Slachthuiswijk | Gebruik | woonfunctie |
| Buurt | 03 Karolingenbuurt | Doelgroep | |
| Subbuurt | | Bestemming | |
| Subbuurtdeel | | Woningtype | woondoeleinden |
| Blok | | Opmerking | |
| | | Laagste bouwlaag | 1 |
| | | Hoogste bouwlaag | 2 |
| | | Aantal bouwlagen | |
| | | Toegang bouwlaag | 0 |
| | | Status pand | Pand in gebruik |
| | | Bouwjaar | 1924 |

# Bijlage

44251_Kadastrale kaarten-maps Merovingenstraat .pdf


Kerkstraat
Kerkstraat
Kerkstraat
Diederikstraat
Diederikstraat
Jan van Galenstraat
Jan van Galenstraat
4939

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44251.pdf

PELS RIJCKEN

**VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**
Merovingenstraat 28 te Haarlem

Heden, vijftien augustus tweeduizend negentien is voor mij, mr. René Albertus Spit, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**I. DEFINITIES**

1. Tenzij uit deze Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in deze Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2 vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in deze Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
   - **Akte**:
     de onderhavige akte houdende vaststelling voorwaarden executieveiling;
   - **Artikel**:
     een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
   - **AVVE 2017**:
     de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 69567, nummer 129, welke voorwaarden als **Bijlage 1** aan deze Akte zullen worden gehecht;
   - **Betaaldatum**:
     de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koop moet zijn nagekomen;
   - **Bieder**:

degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht;

- **Bijlage**:
een bijlage waarnaar in deze Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van deze Akte;
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden**:
de in hoofdstuk VIII van deze Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Bod**:
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website;
- **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 de Website;
- **Gunning**:
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt;
- **Handleiding**:
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekrecht**:
het eerste recht van hypotheek ten behoeve van Verkoper, gevestigd op het Registergoed door de inschrijving in de Openbare Registers, op vierentwintig december tweeduizend negen in register Hypotheken 3, deel 59709, nummer 133, van een afschrift van een akte houdende vestiging hypotheek op vierentwintig december tweeduizend negen verleden voor mr. Th.J.H. Dröge, destijds notaris te Delft;
- **Internetborg**:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de

Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed;

- **Koopprijs**:
  het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund;
- **Koper**:
  de Bieder met wie in het kader van de Verkoop een koop is gesloten, tenzij deze in de Akte de command heeft verklaard voor een of meer andere(n) te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt;
- **NIIV**:
  de stichting: Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd te Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
- **Notaris**:
  mr. René Albertus Spit of diens waarnemer, verbonden aan Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, thans met adres: (2594 AC) 's-Gravenhage, Bezuidenhoutseweg 57;
- **Openbare Registers**:
  de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende**:
  Enzovoorts.
- **Registergoed** :
  het woonhuis met ondergrond, erf en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Merovingenstraat 28 te (2033 LX) Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 6890, groot eenhonderdachttien vierkante meter (118m2);
- **Registratie**:
  het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotaris**:
  een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden

via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

- **Schuldenaar**:
  degene(n) op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft, waaronder in ieder geval dient te worden verstaan de Rechthebbende;
- **Veiling**:
  de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- **Verkoop**:
  de executoriale verkoop van het Registergoed bij Veiling;
- **Verkoper**:
  Enzovoorts.
- **Verschuldigde**:
  al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd uit hoofde van een overeenkomst van geldlening, waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Website:**
  de algemeen toegankelijke websites www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
  (i) de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
  (ii) de informatie omtrent het Registergoed beschikbaar wordt of is gesteld;
  (iii) een Bod via internet kan worden uitgebracht.

3. De hiervoor onder 1 en 2 bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

**II. VERKRIJGING REGISTERGOED**

1. De Rechthebbende is eigenaar van het Registergoed.

**III. HYPOTHEKEN/BESLAGEN**

1. Het Registergoed is niet anders met hypotheek en/of beslag belast dan met:
   (i) het Hypotheekrecht;

(ii) een executoriaal beslag van de publiekrechtelijk rechtspersoon: gemeente Haarlem, gevestigd te Haarlem, met adres: (2011 RD) Haarlem, Grote Markt 2, gelegd op vijf juni tweeduizend negentien, waarvan een proces-verbaal van beslaglegging in de Openbare Registers op diezelfde dag is ingeschreven in register Hypotheken 3, deel 75852, nummer 168.

2. Het Hypotheekrecht is gevestigd ten behoeve van Verkoper.
3. Het Hypotheekrecht is niet op enigerlei wijze tenietgegaan.
4. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

**IV. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat:

- Schuldenaar is tekort geschoten in haar verplichting tot betaling van het Verschuldigde jegens Verkoper;
- Schuldenaar in verzuim is met de voldoening van het Verschuldigde;
- Verkoper - gezien het bovenstaande - bevoegd is om gebruik te maken van haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering omschreven bevoegdheid tot Verkoop van het Registergoed.

**V. AANZEGGING**

De voorgenomen Verkoop is aangezegd aan Schuldenaar door:

- de aanwijzing van de Notaris bij exploit op zeventien juni tweeduizend negentien, uitgebracht door Stijn Emiel Schellekens, gerechtsdeurwaarder, gevestigd te Capelle aan den IJssel en aldaar kantoorhoudende aan het Lylantse Plein 1. Een kopie van het exploit wordt als **Bijlage 2** aan deze Akte gehecht;
- de brief van de Notaris, waarmee conform artikel 515 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering dag, uur en plaats van de openbare verkoop is vastgesteld en kenbaar gemaakt. Een kopie van deze brief wordt als **Bijlage 3** aan deze Akte gehecht.

**VI. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING**

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op **zestien september tweeduizend negentien** vanaf achttien uur (18:00 uur) in het Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam, ten overstaan van de Notaris. De Veiling vindt tevens plaats via internet op de Website.

**VII. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN**

1. De Veilingvoorwaarden worden in deze Akte vastgesteld.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
   a. de AVVE 2017;
   b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder VIII omschreven.
3. De tekst van de AVVE 2017 wordt geacht woordelijk in deze Akte te zijn opgenomen en vormt daarvan een onverbrekelijk deel. De eventuele Koper op de Veiling wordt geacht van tevoren kennis te hebben genomen van de AVVE 2017 en onderwerpt zich aan de inhoud daarvan.
4. De Veilingvoorwaarden worden geplaatst op de Website en toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

**VIII. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.
3. De Bijzondere Veilingvoorwaarden luiden als volgt:

**Bestemming**

**Artikel 1.**

Voor wat betreft de bestemming van Registergoed wordt te dezen verwezen naar het kadastraal bericht object van heden, welke in kopie als **Bijlage 4** aan deze akte wordt gehecht. Uit het kadastraal uittreksel per heden blijkt dat het Registergoed de bestemming 'Wonen' heeft.

Ten aanzien van de bestemming en eventuele bijzonderheden wordt te dezen verder verwezen naar het bestemmingsplan van de gemeente Haarlem. Het (ontwerp-) bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Milieu informatie**

**Artikel 2.**

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 negen augustus tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.
Nadere informatie over het bovenstaande ontbreekt bij Verkoper.
De Bieder wordt dringend geadviseerd zich omtrent het bovenstaande nader te laten informeren bij de desbetreffende instanties.

**Lasten en achterstanden lasten**

**Artikel 3.**

Aan lasten is door de Rechthebbende verschuldigd:

- onroerende zaakbelasting (jaar 2019): tweehonderd euro en veertig cent (€ 200,40) per jaar;
- rioolheffing, bestaande uit afvalwater en hemel- en grondwater (jaar 2019) eenhonderdzesenvijftig euro en achtennegentig cent (€ 156,98) per jaar; en
- waterschapslasten (jaar 2019): vierenvijftig euro en drieënnegentig cent (€ 54,93) per jaar;

Ten aanzien van de gemeentelijke belastingen en de waterschapslasten zijn achterstanden bekend.
De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de Koopprijs voor rekening van de Koper.

**Gebruikssituatie**

**Artikel 4.**

4.1. Verkoper is ermee bekend dat het Registergoed is verhuurd. Gezien de verleende toestemming door Verkoper om het Registergoed te verhuren, is geen verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland. Blijkens een brief van de gemeente Haarlem de dato vier juli tweeduizend negentien staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan waarvoor in het kader van de verhuur toestemming is verleend door Verkoper.

4.2. De in artikel 1 lid 1 van de AVVE 2017 vermelde verplichting van Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

**Ontruiming**

**Artikel 5.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 van de AVVE 2017 geldt het volgende:

5.1. De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht – om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van het Registergoed kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de eventuele gebruikers van het Registergoed.

5.2. Indien het Registergoed bij anderen dan de hiervoor in artikel 4.1 bedoelde huurder(s) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van het Registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht het afschrift van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het Registergoed – naast voormelde grosse – een nadere titel voor die ontruiming verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening te voorzien.

**Bijzondere lasten en beperkingen**

**Artikel 6.**

6.1. Verkoper is bekend met de beperkte rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- de op eenendertig december negentienhonderdvijfentachtig voor mr. R.J. Stuart, destijds notaris te Haarlem verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op eenendertig december negentienhonderdvijfentachtig in register Hypotheken 4, deel 8167 nummer 21, waarin woordelijk is opgenomen:
*"Deze verkoop en koop is voorts geschied onder de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig nummer 40, met uitzondering van artikel 4, welke voorwaarden zijn vastgelegd in een akte, welke op dertien april negentienhonderd twee en zestig is verleden voor de destijds te Haarlem standplaats hebbende notaris Mr M.R. Krans en overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op dertien april negentienhonderd twee en zestig in deel 2408 nummer 87. De koopster verklaarde volkomen bekend te zijn*

*met genoemde Algemene Verkoopsvoorwaarden, terwijl de verschenen personen, handelend als gemeld, voorts hebben verklaard deze aan te willen vullen met de navolgende bijzondere voorwaarden:*

*a. de bestemming van de grond is woningbouw en voor zover van toepassing, winkelhuizen en garages;*

*b. de op het verkochte te gestichte woningen mogen uitsluitend worden gebruikt voor bewoning door één gezin, handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend;*

*c. de afscheiding van de openbare weg moet op een gemetselde of betonnen voeting worden geplaatst;*

*d. de binnengrensafscheidingen, de afscheidingen met de aan de gemeente verblijvende grond en de achter- en tussenpaden moeten door de koopster worden aangebracht, respectievelijk aangelegd en worden onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders;*

*e. de aan de buitenzijde van de bebouwing aan te brengen reclame behoeft, evenals de aan te brengen naamborden – zulks in de ruimste zin genomen – de goedkeuring van burgemeester en wethouders;*

*f. de aan te brengen zonweringen behoeven, wat kleur en constructie betreft, de goedkeuring van burgemeester en wethouders;*

*g. de in het bouwplan opgenomen of later op de te verkopen grond te bouwen garageboxen mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenwagens, die niet worden gebruikt ten behoeve van een autorijschool of autoverhuurbedrijf;*

*h. het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten genoegen van burgemeester en wethouders; uit welstandsoverwegingen zal de bebouwing steeds als één geheel worden aangemerkt;*

*i. het niet voor bebouwing bestemde gedeelte van de grond moet ten genoegen van burgemeester en wethouders als tuin en/of verhard terrein worden*

*aangelegd en onderhouden binnen één jaar na het voltooid zijn van de bebouwing;*

*j. de koopster moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, dat in of op het verkochte of dat in, op of aan de op het verkochte gestichte opstallen zoveel en zodanige leidingen, kabels, draden, palen, isolatoren, rozetten, verkeersborden, lichtmasten, trottoirkolken en toestellen vanwege de openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als burgemeester en wethouders nodig achten.*
*Genoemde voorwerpen blijven eigendom van de gemeente.*
*Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht zal overleg worden gepleegd met de koopster.*
*Schade tengevolge van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van die voorwerpen ontstaan zal door en voor rekening van de gemeente worden hersteld;*

*k. de koopster is verplicht het verkochte aan te sluiten casu quo te doen aansluiten op de centrale antenne-inrichting in Haarlem, indien naar het gekochte centraal antenne-energie kan worden gedistribueerd en tevens aan de instandhouding daarvan mede te werken, zullende het alsdan niet zijn toegestaan op of aan het verkochte andere antennes of soortgelijke installaties aan te brengen;*

*l. de onder a. tot en met k. gestelde voorwaarden en deze voorwaarde dienen bij elke vervreemding van het verkochte en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarom woordelijk in elke akte van eigendomsoverdracht te worden opgenomen."*

- de hiervoor genoemde verkrijgingstitel (deel 57675, nummer 55), waarin woordelijk is opgenomen:
*"VESTIGING NIEUWE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN*

*Bij deze worden aan koper opgelegd de navolgende verplichtingen, in de vorm van kwalitatieve verplichtingen:*

1. *Licht*
   *De verplichting om te dulden dat de volgens de huidige situatie gebouwde opstallen, balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van het eigen perceel dan in de Wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de Wet genoemde beperkingen geldt.*
2. *Overbouw*
   *De verplichting te dulden dat conform de huidige situatie eventueel (een) op een naastgelegen perceel gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.*
3. *Afvoer van water*
   *Inhoudende de verplichting om het overlopende water van de volgens de huidige situatie gebouwde opstallen overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.*
4. *Handhaving bestaande toestand*
   *Al zodanige verplichtingen waardoor de toestand waarin de woningen zich thans bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antenne-systeem en/of kabeltelevisie.*
   *Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Gemelde toestand zal niet geacht worden te zijn/worden gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de ervan, onverminderd*

*overigens de bepalingen der Wet, daaronder begrepen de regels van het burenrecht.*

*Ten aanzien van deze (kwalitatieve) verplichtingen geldt dat deze verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel en dat de gebruikers van het goed eveneens aan deze verplichtingen zullen zijn gebonden. Partijen verklaren de tegenover vorenstaande verplichtingen staande rechten te beschouwen als kwalitatieve rechten welke mitsdien overgaan op hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel."*

6.2. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

6.3. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hiervoor vermeld, als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

6.4. De Koper aanvaardt – zonder enig voorbehoud – dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

6.5. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koop beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

6.6. Door het tot stand komen van de koop wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
   a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
   b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan,

   doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

6.7. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 6.1 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

6.8. In verband met het bepaalde in de Artikelen 6.1 tot en met 6.7:
   1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
   2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

**Belastingen en kosten**

**Artikel 7.**

7.1. Aangezien het Registergoed behoort tot een voor woning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, is het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE 2017 van toepassing. Het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van de AVVE 2017 is niet van toepassing.

7.2. De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
7.3. Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
7.4. In Artikel 7.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

**Wijze van bieden en veilen. Organisatie**

**Artikel 8.**

8.1. De Inzet en Afslag worden na elkaar in één zitting op dezelfde dag gehouden, aansluitend aan elkaar, op de wijze als in artikel 3 van de AVVE 2017 omschreven.
8.2. Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kan ook via de Website worden geboden. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
8.3. Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits 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.
8.4. 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 ingevolge artikel 12 van de AVVE 2017 na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
8.5. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE 2017 kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

8.9. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8.10. 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.

8.11. 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 registratieformulier. 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.

8.12. Onverminderd het bepaalde in Artikel 10 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:

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 17).

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 9.

8.13. De in Artikel 8.12 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 koop 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.

8.14. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, 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.

8.15. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt, kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE 2017 én als betaling van een door deze Deelnemer, of - indien van toepassing - de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in Artikel 8.12, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

8.16. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen Koop, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of

gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

8.17. Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE 2017 laatste zin.

8.18. In aanvulling op artikel 3 AVVE wordt in een nieuw lid 9 toegevoegd: Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: "Veilingorganisatie", is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.

8.19. Lid 1 van artikel 2 AVVE vervalt en wordt vervangen door:
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoper aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: "MVA"), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan de criteria, hierna ook: "Directiemakelaar".

**Bieden voor een ander**

**Artikel 9.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de AVVE 2017 geldt het volgende:

9.1. Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.

9.2. De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging

hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koop treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 9.5.

9.3. De in Artikel 9.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 9.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.

9.4. Het bepaalde in de artikelen 9.2 en 9.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koop door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.

9.5. De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 9.2 of Artikel 9.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koop. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017 en de Koop alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koop voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koop voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

9.6. Het bepaalde in Artikel 9.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

9.7 Het bepaalde in dit Artikel 9 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder

wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 9.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.

9.8 De in dit Artikel 9 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 9.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

**Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**

**Artikel 10.**

10.1. Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koop zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 van de AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen.

10.2. Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 10.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

10.3. De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 10.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koop zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen,

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koop onvoorwaardelijk zullen zijn geworden.

10.4. Het bepaalde in de artikelen 10.1 tot en met 10.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 10.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 van de AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

**Aflevering**

**Artikel 11.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 22 van de AVVE 2017 geldt het volgende:

11.1. De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de AVVE 2017.

11.2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin zij zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.

11.3. Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot het Registergoed. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot het Registergoed.

11.4. De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan het Registergoed, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot het Registergoed behorende bodem en de aanwezigheid van materialen die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor milieu of de volksgezondheid of die kunnen worden beschouwd als chemisch afval, daaronder begrepen asbesthoudende materialen.

11.5. Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in het Registergoed ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.

11.6. Het risico dat het feitelijke gebruik van het Registergoed vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van het Registergoed op publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.

11.7. Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de koop zal zijn nagekomen, wordt geacht:

1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan het Registergoed;
2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 18; en
3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard,

zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan het Registergoed geheel voor rekening en risico van de Koper komen.

11.8. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.11 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan het Registergoed, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan het Registergoed is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koop te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.

11.9. Indien de Koper kan bewijzen dat het Registergoed - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan het Registergoed een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is Gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van het Registergoed als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

11.10. Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):

1. de beschadiging van en/of het gebrek aan het Registergoed is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 van de AVVE 2017;
2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan het Registergoed; en
3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen.

11.11. De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.

**Herstelrecht van de Verkoper**

**Artikel 12.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 van de AVVE 2017 geldt het volgende:

12.1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 van de AVVE 2017 worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan het Registergoed te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de Schuldena(a)r(en) en de Koper; of
2. om de Koop zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 14, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koop met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

12.2. De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan het Registergoed dan nadat de Verkoper op enigerlei wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot het Registergoed heeft verschaft of heeft doen verschaffen.

12.3. Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan het Registergoed ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen.

12.4. Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koop te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.3,

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.4 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

**Ontbindingsrechten van de Verkoper**

**Artikel 13.**

13.1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koop zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
2. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.4 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan het Registergoed naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.

13.2. Alvorens de Verkoper de Koop kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koop bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

13.3. Indien de Verkoper voornemens is om de Koop te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven

(7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.2 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koop verlangt, in welk geval:

1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de Schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van het Registergoed als bedoeld in artikel 22 van de AVVE 2017.

13.4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft of zal hebben gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.3, terwijl als gevolg daarvan de Koop niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen.

13.5. Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.3, dan is de Verkoper bevoegd om de Koop vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

13.6. De ontbinding van de Koop door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de Schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden

schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de Schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

**Aanwijsplicht van de Koper**
**Artikel 14.**

14.1. De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koop over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
   1. het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 van de AVVE 2017 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
   2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017.

14.2. Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en sub 1 is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en sub 1 vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3. Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

14.4. De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
   1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koop verlangt; en

2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor sub 1 bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koop zal zijn nagekomen.

14.5. Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en sub 1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 9.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 9.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.

14.6. Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 van de AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koop.

**Toerekening van betalingen door de Koper**

**Artikel 15.**

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 van de AVVE 2017 geldt het volgende:

15.1. De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koop, en wel in de volgende volgorde:

1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 van de AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 7);
2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
3. de Koopprijs.

15.2. Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de koop onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de koop door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 van de AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 van de AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de koop onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de koop niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

15.3. Indien in de betaling krachtens Artikel 15.1 aanhef sub 1 en sub 2 een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 van de AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

**Onderhandse verkoop**

**Artikel 16.**

Na ontvangst door de Notaris van een schriftelijk bod door een Bieder op grond van artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de Notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende Bieder. Indien de Bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn dat het Bod de Notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De Bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de Notaris of zijn Bod de Notaris heeft bereikt.
Indien de Bieder nalaat te informeren, draagt hij zelf het risico voor het geval het Bod de Notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

**Inzetpremie**

**Artikel 17.**

17.1. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de Inzetter recht op inzetpremie.

17.2. De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

17.3. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar, zoals gedefinieerd in Artikel 8.19, de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op de inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoper.

17.4. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

17.5. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 van de AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoper.

**Onderzoeksplicht van de Koper**

**Artikel 18.**

18.1. Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

18.2. Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de koop.

18.3. Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot het Registergoed, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

**Errata van de AVVE 2017**

**Artikel 19.**

De hierna in het Artikel 19.1 tot en met 19.5 vermelde artikelen van de AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

19.1. **Artikel 12 leden 5 en 6 van de AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 van de AVVE 2017 vervallen in de eerste volzin de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze

laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom" alsmede in de tweede volzin de woorden "de Inzetter of". In artikel 12 lid 6 van de AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

19.2. **Artikel 15 van de AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 van de AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd aan artikel 15 van de AVVE 2017, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

*begin*

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
   Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
   Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

*einde*.

**Bedingen die kern van de prestaties aangeven**

**Artikel 20.**

20.1. De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 10, 11, 12, 13 en 14 zijn ter zake van de koop bedingen die de kern van de prestaties aangeven als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de koop niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

20.2. De in Artikel 20.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koop aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de koop en de wijze waarop de koop tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

20.3. Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

**Volmachtverlening door de Bieder**

**Artikel 21.**

21.1. Iedere Bieder verleent door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. bij een proces-verbaal van Inzet en Afslag in te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal van Inzet en Afslag ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de Notaris;
3. de koop uit te voeren, alsmede om in dat kader:

a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de koop aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;

4. de ter zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te passeren en te tekenen en voorts al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde in verband met de onderhavige transactie nuttig of nodig mocht achten.

21.2. Het bepaalde in Artikel 21.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 9; en
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de koop geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 9.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 9.

21.3. Op de in de Artikelen 21.1 en 21.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is bevoegd de aan hem/haar verleende volmacht aan een ander te verlenen, of een ander als gevolmachtigde in zijn/haar plaats te stellen;
2. iedere gevolmachtigde is bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de betreffende volmacht gerechtigd op te treden als gevolmachtigde van een of meer andere betrokkenen bij de hiervoor bedoelde rechtshandelingen;
3. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
4. de aansprakelijkheid van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, en de gevolmachtigde voor schade die de volmachtgever lijdt ten gevolge van enig handelen of nalaten van Pels Rijcken of de gevolmachtigde bij het gebruik van of anderszins in verband met deze volmacht, is

beperkt tot het bedrag waarop de door Pels Rijcken afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft vermeerderd met het eigen risico dat Pels Rijcken in verband met die verzekering draagt. De volmachtgever vrijwaart Pels Rijcken en de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die de gevolmachtigde in verband daarmee verricht. De vrijwaring heeft mede betrekking op alle schade en kosten die de gevolmachtigde in verband met zulk een aanspraak lijdt of maakt;

5. deze volmachten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde.

**Legitimatieplicht en gegoedheid**

**Artikel 22.**

22.1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

(i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en

(ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.

22.2. Aan artikel 14 van de AVVE wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:

Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:

- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoper of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.

22.3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.

22.4. Elke Bieder is verplicht onmiddellijk en op eerste verzoek van de Notaris een bewijs van zijn financiële gegoedheid te overleggen aan de Verkoper en/of de Notaris, zulks door middel van overlegging van een brief van een geldverstrekkende instelling met een vergunning de zin van de Wet op het financieel toezicht, waarin zulks wordt verklaard; beslissing omtrent de gegoedheid van de Bieder is ter uitsluitende beoordeling van de Notaris.

22.5. Aan artikel 14 van de AVVE wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd: Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.

**Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

**Artikel 23.**

23.1. De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.

23.2. Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

**Woonplaatskeuze**

**Artikel 24.**

24.1. De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

24.2. Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

24.3. Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

**X. OVERIG**

Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

**XI. VOLMACHT:**

Van de volmacht aan de comparant(e) blijkt uit een onderhandse akte van volmacht waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

**XII. SLOT**

De comparant(e) is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant(e) en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparant(e) verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparant(e) en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44251_Kostenspecificatie Merovingenstraat 28 te Haarlem.pdf

**Merovingenstraat 28 te Haarlem**

**Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:**

| | |
|---|---|
| Veiling honorarium notaris: | € 5.450,00 (exclusief BTW) |
| Kadastrale rechten recherches: | € 140,00 (exclusief BTW) |
| Kadastraal tarief inschrijving akte: | € 137,50 (onbelast) |
| Overdrachtsbelasting: 2% (over de heffingsgrondslag) | p.m. |
| Koopsom | p.m. |
| Verplichte afdracht kwaliteitsfonds op grond van de Wet Kwaliteitsfonds Notariaat (belast) | € 8,22 (exclusief BTW) |
| Overige inzagekosten (BRP, VIS etc) | € 25,00 (exclusief BTW) |
| | |
| Totaal inclusief BTW | € 6.941,60 |

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld.