DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Leonardo da Vinciplein 93, HAARLEM



Appartement

Beschrijving

1. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 93 te 2037 RR Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 22;
2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd; kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, appartementsindex 158.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 5 oktober 2020
Inzet	maandag 5 oktober 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 5 oktober 2020 vanaf 18:00
Kantoor	RoX Legal Goudsesingel 84 3011 KD Rotterdam T: 010 200 17 00 E: demi.hansum@roxlegal.nl
Behandelaar	Mw. D. Hansum/ demi.hansum@RoXlegal.nl
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	1. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 93 te 2037 RR Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 22; 2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd; kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, appartementsindex 158.











Financieel

Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.545,00 (per 04-09-2020 om 15:15 uur) incl. BTW en excl. OVB, kosten eventuele ontruiming, achterstand VVE en div. (per 04-09-2020 om 15:15 uur)





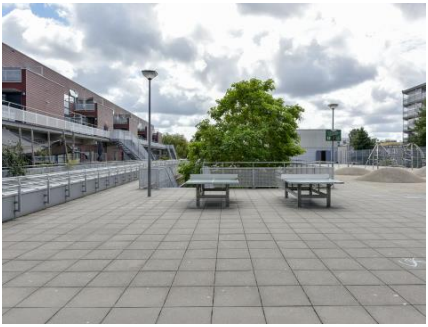



VINCI 73





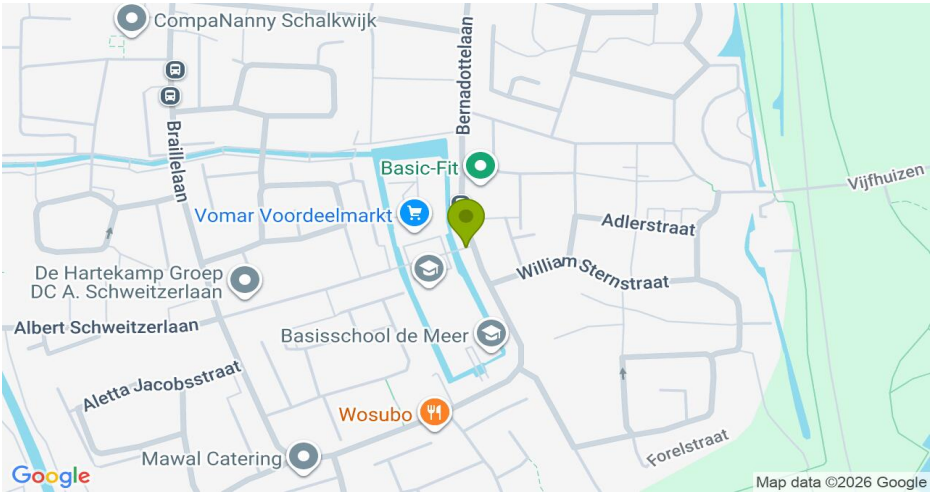


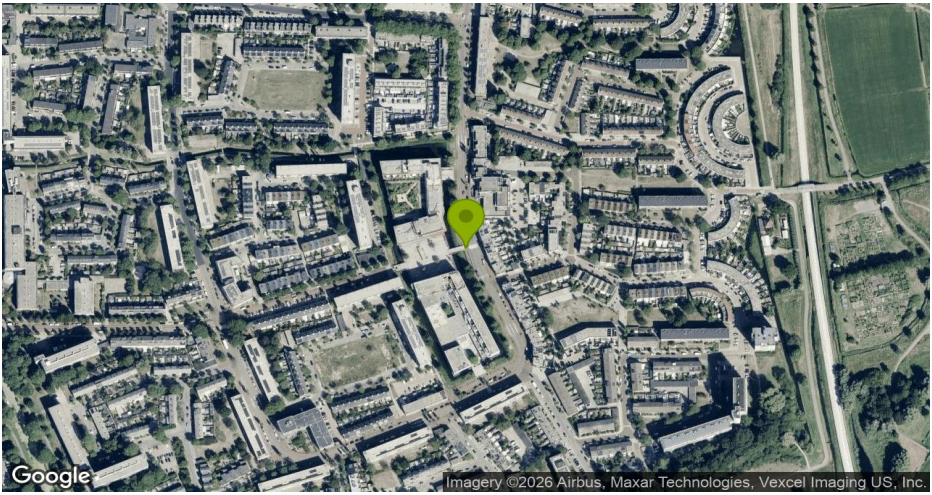









CompaNanny Schalkwijk
Brailleleaan
Bernadottelaan
Basic-Fit
Vomar Voordeelmarkt
Vijfhuizen
Adlerstraat
William Sternstraat
De Hartekamp Groep
DC A. Schweitzerlaan
Albert Schweitzerlaan
Basisschool de Meer
Aletta Jacobsstraat
Wosubo
Mawal Catering
Forelstraat
Google
Map data ©2026 Google


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

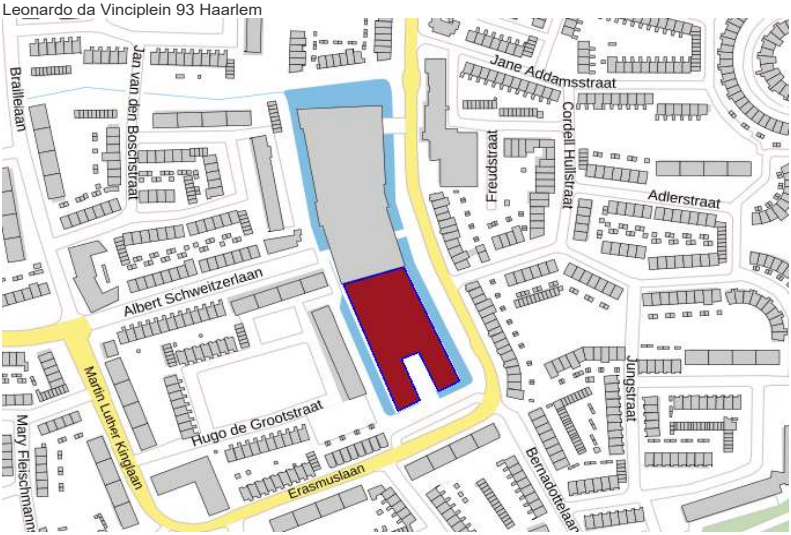
Bijlage

44957_BAG.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Leonardo da Vinciplein 93 Haarlem



Pand	
ID	0392100000077309
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2007
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0392010000090861
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	150 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010

Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0392200000090861
Gerelateerd pand	0392100000077309
Locatie	x:105747.000, y:485450.000

Nummeraanduiding

ID	0392200000090861
Postcode	2037RR
Huisnummer	93
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0392300000013585

Openbare Ruimte

ID	0392300000013585
Naam	Leonardo da Vinciplein
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde woonplaats	2907

Woonplaats

ID	2907
Naam	Haarlem
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-02-2008
Documentdatum	12-02-2008
Documentnummer	2008/14573
Mutatiedatum	17-11-2010

Bronhouder

ID	0392
Naam	Haarlem

Bijlage

44957_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.1934.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 5 oktober 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem en parkeerplaats gelegen nabij de Bernadottelaan te Haarlem en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vier september tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijf oktober tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18:00 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1320-A**, appartementsindex **22**, omvattende:*
   a. *het éénhonderddertig/drieduizendéénhonderd drieëntachtigste (130/3.183) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het*

appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

(i) het drieduizend éénhonderddrieëntachtig/tienduizendste (3.183/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daar opstaande gebouw bestaande uit een brede school op de begane grond, een sportzaal op de eerste verdieping, een kinderdagverblijf op de eerste verdieping, een winkelcentrum op de begane grond en eerste verdieping, drieëndertig woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en gemeenschappelijke ruimten op de begane grond en eerste verdieping, gelegen aan de Erasmuslaan en het Leonardo da Vinciplein te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1315 en 1316, groot éénenvijftig are tachtig centiare (51 a 80 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping met de daarbij behorende voorzieningen, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 74 tot en met 107 te 2037 RR Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap 1**";*

*b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Leonardo da Vinciplein 93** te **2037 RR Haarlem**;*

*2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1291**-A, appartementsindex **158**, omvattende:*

a. het twaalf/tweeduizend achthonderd twintigste (12/2820e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:

(i) het tweeduizend achthonderd twintig/veertienduizend vierhonderd achttiende (2820/14418e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop staande gebouw bestaande uit negenenzeventig woonappartementen verdeeld over de kelder, begane rond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping, bedrijfsruimte(n) op de begane grond met daaronder een parkeergarage voor parkeerplaatsen en bergingen, gelegen nabij de Bernadottelaan te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1286, 1285 en 1287, tezamen groot zeventig are achtenveertig centiare (70 a 48 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de kelder van het gebouw met entree op het maaiveld, nabij de Bernadottelaan te Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap II**";*

b. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd;

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoederen

De volgende registergoederen zullen worden geveild:

*1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1320-A**, appartementsindex **22**, omvattende:*

a. het éénhonderddertig/drieduizendéénhonderd drieëntachtigste (130/3.183) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

(i) het drieduizend éénhonderddrieëntachtig/tienduizendste (3.183/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daar opstaande gebouw bestaande uit een brede school op de begane grond, een sportzaal op de eerste verdieping, een kinderdagverblijf op de eerste verdieping, een winkelcentrum op de begane grond en eerste verdieping, drieëndertig woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en gemeenschappelijke ruimten op de begane grond en eerste verdieping, gelegen aan de Erasmuslaan en het Leonardo da Vinciplein te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1315 en 1316, groot éénenvijftig are tachtig centiare (51 a 80 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping met de daarbij behorende voorzieningen, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 74 tot en met 107 te 2037 RR Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap I**";*

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping — met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ***Leonardo da Vinciplein 93*** te ***2037 RR Haarlem***; ———

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente ***Haarlem***, sectie ***X***, ——— complexaanduiding ***1291***-A, appartementsindex ***158***, omvattende: ———

a. het twaalf/tweeduizend achthonderd twintigste (12/2820e) onverdeeld ——— aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, ——— kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, — appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat: ———

(i) het tweeduizend achthonderd twintig/veertienduizend vierhonderd — achttiende (2820/14418e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap — bestaande uit een perceel grond met het daarop staande gebouw — bestaande uit negenenzeventig woonappartementen verdeeld over — de kelder, begane rond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping, — bedrijfsruimte(n) op de begane grond met daaronder een ——— parkeergarage voor parkeerplaatsen en bergingen, gelegen nabij de — Bernadottelaan te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing ——— kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1286, ——— 1285 en 1287, tezamen groot zeventig are achtenveertig centiare — (70 a 48 ca); ———

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de ——— kelder van het gebouw met entree op het maaiveld, nabij de ——— Bernadottelaan te Haarlem; ———

hierna ook te noemen: de "***Gemeenschap II***"; ———

b. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, ——— rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de ——— parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd; ———

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met ——— inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk ——— Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. ———

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts ——— inspanningsverplichtingen. ———

B. Wijze van veilen ———

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te —— gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. ———

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en —— 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: ———

inzet en afslag beide op vijf oktober tweeduizend twintig in de veilingzaal van ——— Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam —— vanaf achttien uur (18:00 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in —— deze bijzondere voorwaarden. ———

Tot en met twintig september tweeduizend twintig kunnen conform de ——— veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. ———

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

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

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" 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 ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl 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;
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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste

Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.

3. 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, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
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, 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.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet 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. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. 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 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) 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.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de 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 laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen

door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.

4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met

name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht.
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.

10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper

en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de

Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
   ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. <u>Belasting</u>

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar van de Verenigingen van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Meerwijk", "Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Meerwijk", "vereniging van Eigenaars complex Erasmuslaan 1 en 3 en Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem*" en "*Vereniging van Eigenaars woningen aan het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zestien november tweeduizend twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het

Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
   in gebruik bij debiteur(en).
   De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
   De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
   Op verzoek van de executant wordt het huurbeding ingeroepen tegen alle bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan casu quo

van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming wordt aangezegd.

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud

of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op achtentwintig oktober tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. A. Helmig, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig oktober tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63472, nummer 147, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"***ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, alsmede de akte van splitsing in appartementsrechten met het splitsingsreglement en de statuten van de vereniging van eigenaars.

In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar de onder D vermelde akte van koop.

In welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"De comparanten, de comparante sub 1 handelend in hoedanigheid als gemeld,

komen terzake van het verkochte sub 1 met elkaar overeen als volgt:

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. Ter uitvoering van de daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen:*
    1. *De koper is verplicht en verbindt zich hierbij jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder "Gedoogplicht" gestelde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
    2. *Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
    3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze, zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

Ter uitvoering van voormelde daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen bij deze te vestigen en aan te nemen, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de bij verkoper in eigendom blijvende percelen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen,

lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Terzake van het verkochte sub 1, voor zover afkomstig van de kadastrale percelen gemeente Haarlem II sectie X nummers 1315 en 1316, wordt ten deze voorts nog verwezen naar een akte van transport op vijftien mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris mr. H.P.M. Krans te Haarlem, overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem (thans Amsterdam) op zestien mei negentienhonderd drieënzeventig in deel 3006 nummer 29, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" Voorts is deze verkoop en koop geschiedt onder de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de Raad der Gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd tweeënzestig nummer 40, met welke Algemene Verkoopsvoorwaarden de koper verklaart volkomen bekend te zijn en welke algemene voorwaarden worden aangevuld met de navolgende bijzondere voorwaarden:

a. Enzovoorts.

n. onder verwijzing naar de bij dit besluit behorende tekening nummer 69718 hierna te noemen de tekening - worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden: de erfdienstbaarheid van rijweg ten gunste van het grondgedeelte op de tekening aangeduid met bloknummer 26E als heersend erf en ten laste van de terreinstrook, gelegen ten oosten van de met bloknummers 26F en 26G op de tekening aangeduide grondgedeelten, als lijdend erf omvattende het recht om met of zonder motorvoertuig of ander voertuig te komen van ofte gaan naar het verkochte op de tekening aangeduid met bloknummer 26E, naar of van de openbare weg; de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht om in of aan de westgevel van het op de tekening met bloknummer 32B aangeduide grondgedeelte te stichten casu quo gestichte opstal de voorzieningen te effectueren en te hebben, die nodig zijn om een waterdichte aansluiting te verkrijgen van de ruimte die zal ontstaan bij realisering van de aanbouw op het grondgedeelte op de tekening aangeduid met bloknummer 32A, tussen de oostgevel van bedoelde aanbouw en de daaraan grenzende westgevel van het bouwblok, op de tekening aangeduid met bloknummer 32B, waarbij het grondgedeelte waarop woonblok nummer 32B is aangegeven als lijdend erf en het grondgedeelte waarop woonblok 32A is aangegeven als heersend erf geldt.

o. de hiervoor onder a tot en met n gestelde voorwaarden en deze voorwaarde dienen bij elke vervreemding van het verkochte en bij elke vestiging van zakelijk genotsrecht daarop in elke akte van eigendomsoverdracht of vestiging te worden opgenomen. "

Terzake van het verkochte sub 2 wordt ten deze verwezen naar:

A. een akte van levering en vestiging opstalrecht op negenentwintig juni tweeduizend vijf verleden voor genoemde mr. H. Feijen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig juni

tweeduizend vijf in deel 19235 nummer 85, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPVOOR WAARDEN

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de hoofstukken 1, 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en partijen verklaren het ervoor te houden dat deze Algemene Verkoopvoorwaarden woordelijk in de onderhavige akte zijn opgenomen, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:

- *Artikel 2.2 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt gewijzigd in: Over de feitelijke levering van de onroerende zaak, die plaatsvindt op de datum van het verlijden van de notariële akte, worden afspraken gemaakt tussen de koper en verkoper. Deze afspraken behelzen de wijze van oplevering, met name in hoeverre funderingsresten aanwezig zijn in de grond. Overeengekomen is dat geleverd wordt met oude funderingspalen, de kosten voor het verwijderen van de palen voor zover nodig voor de nieuwbouw, worden met de gemeente verrekend. Artikel 2.5 vervalt.*
  Artikel 2.6 wordt gewijzigd in:
  - *Overeenkomstig bijlage 6 van de Realisatieovereenkomst vindt betaling van de koopsom als volgt plaats:*
  - *vijftig procent (50 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de woningbouw op tijdstip start bouw;*
  - *vijftig procent (50 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de woningbouw zes (6) maanden na de start bouw;*
  - *éénhonderd procent (100 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de winkelruimten bij opening van de eerste winkel.*

  Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.
  Bestemmingsbeding
  De grond heeft de bestemming wonen (appartementen), parkeren (ondergronds) en detailhandel conform de bouwaanvraag de dato dertig december tweeduizendvier (publicatie) met het gemeentelijk registratienummer 2004/00-2986.
  Kettingbeding
  1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Gedoogplicht) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
  2. *Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct*

opeisbare boete van vijfentwintigduizendeuro (€25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.

3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen 2.10 (Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing) en 3.12 (Erfdienstbaarheden over en weer vooropstallen) van de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede het hiervoor vermelde bestemmingsbeding blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst alsmede het bepaalde in artikel 3.12 van Algemene Verkoopvoorwaarden worden hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1286 en ten behoeve en ten laste het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummers 1285, 1287 en 1288, gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzicht van elkaar bevinden en zullen bevinden nadat de op het verkochte te realiseren bouwproject voltooid is.

Met name geldt dit ten aanzien van de in het kader van voormeld bouwproject aan te brengen overbouwingen in de vorm van balkons en dergelijke, maar tevens voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in- ankeringen, inbalkingen en overige overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Mandeligheid

De kelderwand van de te realiseren parkeergarage zal - daar waar deze als brugoplegging/landhoofd fungeert, worden bestemd tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek. Het beheer en onderhoud komt voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Enzovoorts.

Bepalingen opstalrecht

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen

gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. De vestiging van voormeld zakelijk recht van opstal geschiedt:

a. om niet;

b. onder de volgende bepalingen:

1. Het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd.

2. Het beheer en onderhoud van de parkeergarage komt voor rekening en risico van opstaller.
Het dek van de parkeergarage blijft eigendom van de eigenaar en zal dienst doen als een openbaar plein. Ook de bloembakken en de toegang tot de parkeergarage blijven eigendom van de eigenaar.
Het beheer en onderhoud van deze onderdelen, alsmede de kadewanden en bruggen zullen voor rekening en risico van de eigenaar komen. Hiertoe zullen partijen nog een separate beheersovereenkomst afsluiten.

3. De eigenaar kan het opstalrecht opzeggen indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.

4. Zowel de opstaller als de eigenaar kunnen het opstalrecht opzeggen ingeval van het buiten gebruikstellen van het bouwwerk.

5. Het treffen van planologische voorzieningen en/of verkeersmaatregelen, zal voor de eigenaar geen aanleiding kunnen zijn het opstalrecht te beëindigen.

6. Indien het opstalrecht wordt beëindigd dient opstaller op haar kosten zorg te dragen voor amovering van het bouwwerk en aanheling van het openbaar terrein.
Indien de eigenaar evenwel aangeeft het bouwwerk te willen behouden wordt de opstaller geacht ten behoeve van de eigenaar afstand te hebben gedaan van alle aanspraken die zij op het bouwwerk zou kunnen doen gelden.
Eigenaar is dan gehouden tot het. betalen van een reële, nader tussen partijen overeen te komen, vergoeding.

7. Indien het opstalrecht wordt beëindigd zal opstaller ervoor zorgdragen dat op zijn kosten een notariële verklaring van beëindiging van het opstalrecht in de openbare registers wordt ingeschreven.

8. De opstalier moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen kabels, leidingen, draden en palen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen v/orden aangebracht, onderhouden en vervangen, zonder dat dit tot enige vergoeding voor de opstaller kan leiden.

9. De hiervoor bedoelde bepalingen en verplichtingen zullen onverminderd overgaan en van toepassing zijn op rechtsopvolgers van zowel de eigenaar als de opstaller.

10. Het opstalrecht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, in de staat, waarin zich deze thans bevindt en die:
    a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
    b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
    c. niet bezwaard is met beperkte rechten.
11. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte geeft geen aanleiding tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding noch tot ontbinding der overeenkomst.
12. De zakelijke lasten, welke van het opstalrecht geheven worden, komen met ingang van heden voor rekening van opstaller.
13. Alle vruchten en baten terzake van hel opstalrecht zijn met ingang van heden voor rekening van opstaller."

B. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor notaris mr. H. Feijen te Haarlem voornoemd (deel 19243 nummer 150), waarin woordelijk voorkomt:
"J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 28
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. Het is de eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woonruimte (met berging) die tevens eigenaar is van een of meerdere appartementsrechten met bestemming parkeren, verboden deze appartementsrechten los van elkaar te vervreemden.
Bij overtreding van dit verbod verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.
Dit verbod is niet van toepassing:
    1. ten aanzien van de appartementsrechten met bestemming parkeren met indexnummers 192 tot en met 317; of
    2. ingeval van vervreemding door Hoorne B. V.;
    3. ingeval van vervreemding van een appartementsrecht met bestemming parkeren tezamen met een appartementsrecht met bestemming woning in het naastgelegen appartementencomplex 'Brede School';
    4. indien de vervreemding geschiedt met voorafgaande toestemming van de vergadering."

C. voormelde akte van ondersplitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf voor meergenoemde mr. H. Feijen (parkeerkelder) (deel 19243 nummer 151), waarin woordelijk voorkomt:
"J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 27
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

Het is de eigenaar van een appartementsrecht met bestemming parkeren die tevens eigenaar is van een of meerdere appartementsrechten met bestemming woonruimte (met berging), verboden deze appartementsrechten los van elkaar te vervreemden. Bij overtreding van dit verbod verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

Dit verbod is niet van toepassing:

1. *ten aanzien van de appartementsrechten met bestemming parkeren met indexnummers 192 tot en met 317; of*
2. *ingeval van vervreemding door Hoorne B.V.;*
3. *ingeval van vervreemding van een appartementsrecht met bestemming parkeren tezamen met een appartementsrecht met bestemming woning in het naastgelegen appartementencomplex 'Brede School';*
4. *indien de vervreemding geschiedt met voorafgaande toestemming van de vergadering."*

Terzake van het verkochte sub 2 komen de comparanten, de comparante sub 1 handelend in hoedanigheid als gemeld, voorts nog met elkaar overeen als volgt:

1. *Ten behoeve van de gemeente Haarlem verplicht de koper zich om de bij deze akte gekochte parkeerplaats voor geen ander doel te zullen gebruiken dan voor stalling (parkeren) van motorvoertuigen, waarbij het uitdrukkelijk niet is toegestaan om motorvoertuigen te stallen/parkeren in het kader van een motorvoertuigenverhuurbedrijf of anderszins de parkeerplaats te gebruiken in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zulks op verbeurte van een zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Haarlem van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat in strijd met deze bepaling gehandeld wordt;*
2. *de koper verplicht zich bij vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van de parkeerplaats de hiervoor sub 1 genoemde bepalingen en deze bepalingen aan de koper als kettingbeding op te leggen onder dezelfde verplichting voor de volgende verkrijgers, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Haarlem van vijftig duizend euro (€ 50.000,00);*
3. *aangezien de parkeerplaatsen zijn bestemd voor de eigenaren van de tot het bouwcomplex behorende woonappartementen zal bij voorgenomen vervreemding eigendom of zakelijk genotsrecht van het woningappartement de eigenaar verplicht zijn om de parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan een koper van het woonappartement en als deze koper van dit aanbod geen gebruik wenst te maken aan de Vereniging van Eigenaars woningen aan*

het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem tegen een ook van derden te bedingen prijs.
De vereniging kan bemiddelen bij de verkoop aan één der overige appartementseigenaren. De vereniging dient binnen één maand te antwoorden of van het kooprecht gebruik gemaakt wordt, bij gebreke waarvan haar recht is vervallen. Eerst wanneer de gegadigde voor het woonappartement en ook gemelde vereniging geen prijs stelt op aankoop zal de eigenaar vrij zijn in de verkoop aan derden. Alle mededelingen uit deze bepaling voortvloeiende dienen te geschieden bij aangetekende brief.
De koper is verplicht ook deze bepalingen sub 3 aan opvolgende verkrijgers op te leggen als kettingbeding.
Bij overtreding van deze bepalingen verbeurt de overtreder een boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars voornoemd."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen."

2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op één augustus tweeduizend zes verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50395 nummer 40;
3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op één augustus tweeduizend zes verleden voor notaris Robbers, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50395 nummer 39;

alsmede naar het bij deze akten van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19399, nummer 166, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing;

4) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H. Feijen, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op zes juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 19243 nummer 150 bij welke akte tevens het regelement is vastgesteld.
voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde

akte van splitsing;

2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor notaris Feijen, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op zes juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 19243 nummer 151;

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

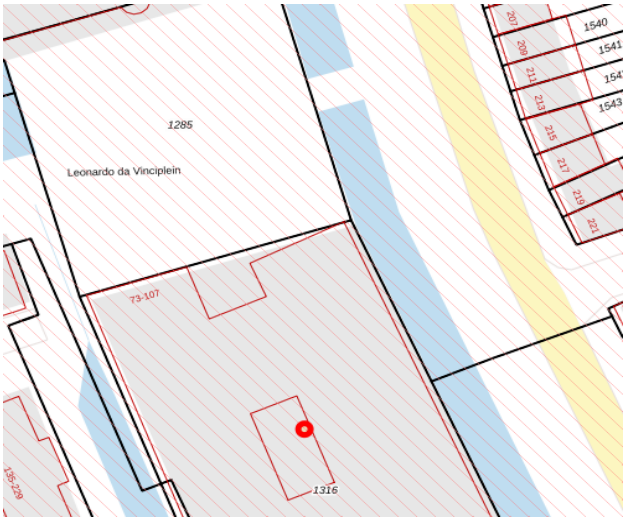
Bijlage

44957_Bodemloketrapport.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 04-08-2020



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

44957_energielabel voorlopig.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.



Bijlage

44957_kostenoverzicht.pdf

DH/20.1934.01

Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

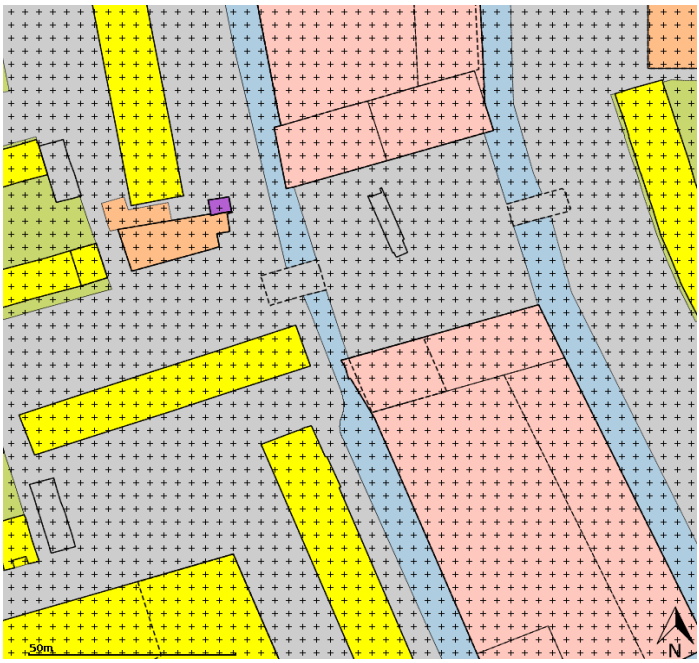
Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

44957_ruimtelijke plannen - Meerwijk.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

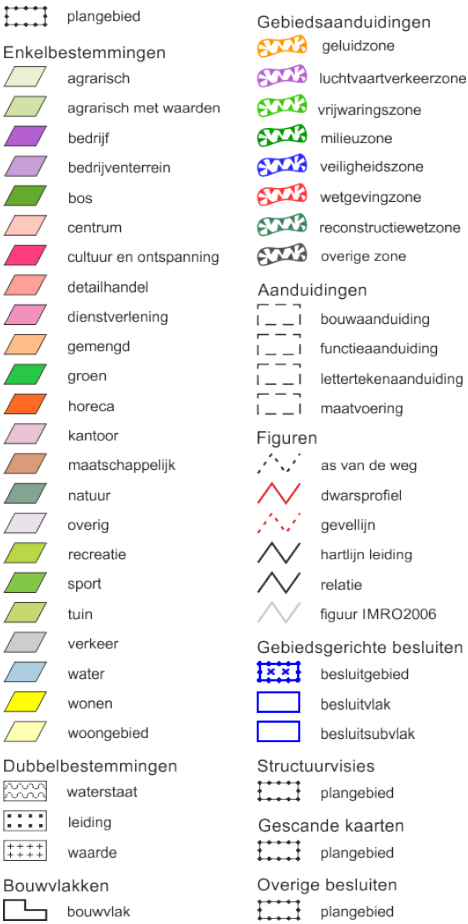
Plannaam:	**Meerwijk**	Datum afdruk:	2020-08-04
Naam overheid:	gemeente Haarlem	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2016-01-21
Planidn:	NL.IMRO.0392.BP9120006-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda



Bijlage

44957_ruimtelijke plannen - Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018**	Datum afdruk:	2020-08-04
Naam overheid:	gemeente Haarlem	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-05-17
Planidn:	NL.IMRO.0392.BP0120001-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

- plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage

44957_ruimtelijke plannen - Reparatieplan B Haarlem 2019.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Reparatieplan B Haarlem 2019**	Datum afdruk:	2020-08-04
Naam overheid:	gemeente Haarlem	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2019-11-21
Planidn:	NL.IMRO.0392.BP0120003-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

- plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage

44957_AVVE 2017.pdf

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
   het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
   het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
   het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
   de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **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, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **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, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
   de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **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.
10. **Internetveiling**
    een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
    de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
    het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
    degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
    degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
    het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
    de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
    de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
    de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
    het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
    een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
    de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
    het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
    De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
    degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
   - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
   - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
   - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
   - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
   - het toepasselijke reglement van splitsing;
   - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
   - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
   - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft 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 Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangebodene. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
   - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
   - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
   - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
   - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
   - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
   - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
   - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,

   is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
   - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

   Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
   Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
   - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
   - vaststaat dat niet wordt gegund; of
   - de Veiling wordt afgelast.

   Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

   Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
   De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
    De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
    a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
    b. het honorarium van de Notaris;
    c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming.

2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
   a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
   b. de inzetpremie;
   c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
   e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
   f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingensplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
   Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
   De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
   a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
   b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
   c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
   Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
b. vertragingsrente, boete en schadevergoeding;
c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en 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.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
   De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
   Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18
Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19
Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
   Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploot te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
   a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
   b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
   c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
   - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
   - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

   komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
   Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
   De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
   - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
- heeft de Koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

  geen aanspraak jegens de Verkoper;
- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
   Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
   a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), of,
   b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.

3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
   De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

44957_Algemene verkoopvoorwaarden 1962 gemeente Haarlem.pdf

BEWARING: HAARLEM
Dagregister
Deel 302 Nr. 911

In bewaring genomen: 13 APR 1962
De Hypotheekbewaarder,

2408 87 100
met/zonder een vervolgblad

Aantekeningen:

/Gedeputeerde Staten van Noordholland bij besluit van dertig maart negentienhonderd tweenzestig nummer 14. Bijgevoegd in regel 9 dezer bladzijde de bovenstaande twaalf woorden en twee cijfers.

Heden dertien april negentienhonderd tweenzestig,
verscheen voor mij, meester Meindert Roelf Krans, notaris te Haarlem:
de heer Willem de Laat, administrateur ter gemeentesecretarie van Haarlem, wonende aldaar, volgens zijn verklaring handelende in opdracht van de heer meester Oscar Pieter Frans Marie Cremers, burgemeester van Haarlem, wonende aldaar, in diens hoedanigheid van burgemeester der gemeente Haarlem en als zodanig die gemeente vertegenwoordigende ingevolge artikel 78 der Gemeentewet, ter uitvoering van het besluit van de Raad der gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd tweenzestig nummer 40, goedgekeurd door/ De comparant, handelende als gemeld, verklaarde dat door de Raad der gemeente Haarlem bij zijn voormeld besluit zijn vastgesteld de navolgende algemene voorwaarden voor de verkoop van gronden, aan de gemeente Haarlem in eigendom toebehorende, welke algemene voorwaarden bij elke akte van verkoop van voormelde gronden zullen worden verbindend verklaard en geacht zullen worden in die akten woordelijk te zijn opgenomen, te weten:

Artikel 1.

1. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen, vrij van hypothecair verband en beslag, in de staat, waarin het zich bevindt, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, zichtbare en verborgen gebreken, lusten en lasten.
2. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning.

Artikel 2.

1. De koopsom moet worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte van transport.
2. Alle kosten en rechten, vallende op de overeenkomst van koop en verkoop en de eigendomsoverdracht -waaronder begrepen de kosten van eventuele kadastrale inmeting -, komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.

De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten van het verkochte geheven worden, zijn van de datum van eigendomsoverdracht af voor rekening van de koper.

Artikel 4.

1. Binnen twee jaren nadat het verkochte door de gemeente aan de koper in eigendom is overgedragen, moet het zijn bebouwd en ingericht overeenkomstig de bestemming, waarvoor het is verkocht en zoals deze in de akte van eigendomsoverdracht is uitgedrukt.
2. In bijzondere gevallen -ter beoordeling van burgemeester en wethouders - kan genoemd college op een tijdig daartoe strekkend schriftelijk verzoek van belanghebbende de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijn verlengen.
3. Indien binnen de gestelde termijn niet is voldaan aan de voorwaarde, vervat in het eerste lid van dit artikel, is de koper gehouden -zulks onverminderd de verplichting tot betaling van de boete, bedoeld in artikel 9, eerste lid -zonder enig voorbehoud mede te werken aan terugkoop van de grond door de gemeente op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip, tegen dezelfde prijs als waarvoor de gemeente de grond in eerste instantie heeft verkocht, zullende alsdan de op de eigendomsoverdracht vallende kosten voor rekening van de overdragende partij komen.
4. Het bepaalde in het derde lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing, indien op een tijdstip, vallende binnen de hiervoor bedoelde termijn, door derden beslag wordt gelegd op het verkochte, dan wel de koper in staat van faillissement wordt verklaard, terwijl de in het eerste lid van dit artikel bedoelde bestemming op dat moment nog niet

Wet van 28 februari 1947, Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 A
S 104227*

is verwezenlijkt, met dien verstande, dat uit dien hoofde de boete, bedoeld in artikel 9, eerste lid, niet verschuldigd is.

5. Voor het geval zich op het tijdstip, waarop de grond weder in eigendom aan de gemeente overgaat, door of vanwege de koper in overeenstemming met de bestemming aangebrachte opstallen in of op de grond mochten bevinden, zullen deze door de gemeente worden overgenomen tegen taxatiewaarde, indien en voorzover deze kunnen worden geacht te strekken als waardevermeerdering van de verkochte grond. Deze waarde wordt vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door burgemeester en wethouders, één door de overdragende partij en de derde door beide deskundigen tezamen, of bij gebreke aan overeenstemming binnen één maand na hun benoeming, op verzoek van één van hen beiden door de Kantonrechter te Haarlem. Bij niet-benoeming binnen drie maanden na de dagtekening van de kennisgeving, dat de gemeente van haar recht tot terugkoop gebruik wenst te maken, van één door partijen te benoemen deskundige, zal deze op verzoek van de meest gerede partij door de Kantonrechter worden aangewezen. Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.

Artikel 5.

1. Het is de koper niet toegestaan de bestemming van het verkochte te wijzigen en de daarop in overeenstemming met de bestemming gestichte opstallen te gebruiken of te doen gebruiken in strijd met die bestemming, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
2. Bij overtreding van het verbod, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, is de koper gehouden -zulks onverminderd zijn verplichting tot betaling van de boete als bedoeld in artikel 9, eerste lid - op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Artikel 6.

1. De koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, dat op, in, aan of boven de grond en de te stichten opstallen, zoveel en zodanige leidingen, kabels, draden, palen, isolatoren, rosetten en toestellen vanwege de openbare bedrijven en diensten worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als burgemeester en wethouders nodig oordelen. Genoemde voorwerpen zijn en blijven het eigendom van de gemeente.
2. Omtrent de plaats en de wijze, waarop de in het eerste lid van dit artikel bedoelde voorwerpen zullen worden aangebracht, zal overleg worden gepleegd met de koper, die zich verplicht boven de gelegde leidingen en kabels tot op ten minste één meter uit het hart hiervan geen beplanting, uitgezonderd gras en éénjarige planten, aan te brengen.

Artikel 7.

1. Bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte en bij iedere vestiging van zakelijke genotsrechten daarop, zullen de artikelen 4, 5, 6, 8, 9, 10 en dit artikel, alsmede de met name aangegeven bijzondere bepalingen en voorwaarden, welke voorts aan de koop en verkoop zijn verbonden, aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente. Desverlangd kan, voor wat betreft de hiervoor genoemde artikelen van de Algemene Verkoopsvoorden worden volstaan met te verwijzen naar de notariele akte, waarin de Algemene Verkoopsvoorwaarden zijn omschreven en naar de overschrijving van die akte ten hypotheekkantore te Haarlem. De bijzondere bepalingen en voorwaarden dienen -voor zover uitdrukkelijk bepaald- woordelijk in elke akte van overdracht of vestiging te worden opgenomen.
2. Bij het passeren van de desbetreffende akte van overdracht of vestiging zal de burgemeester van Haarlem vertegenwoordigd dienen te zijn, teneinde vorenbedoeld derdenbeding voor de gemeente aan te nemen.

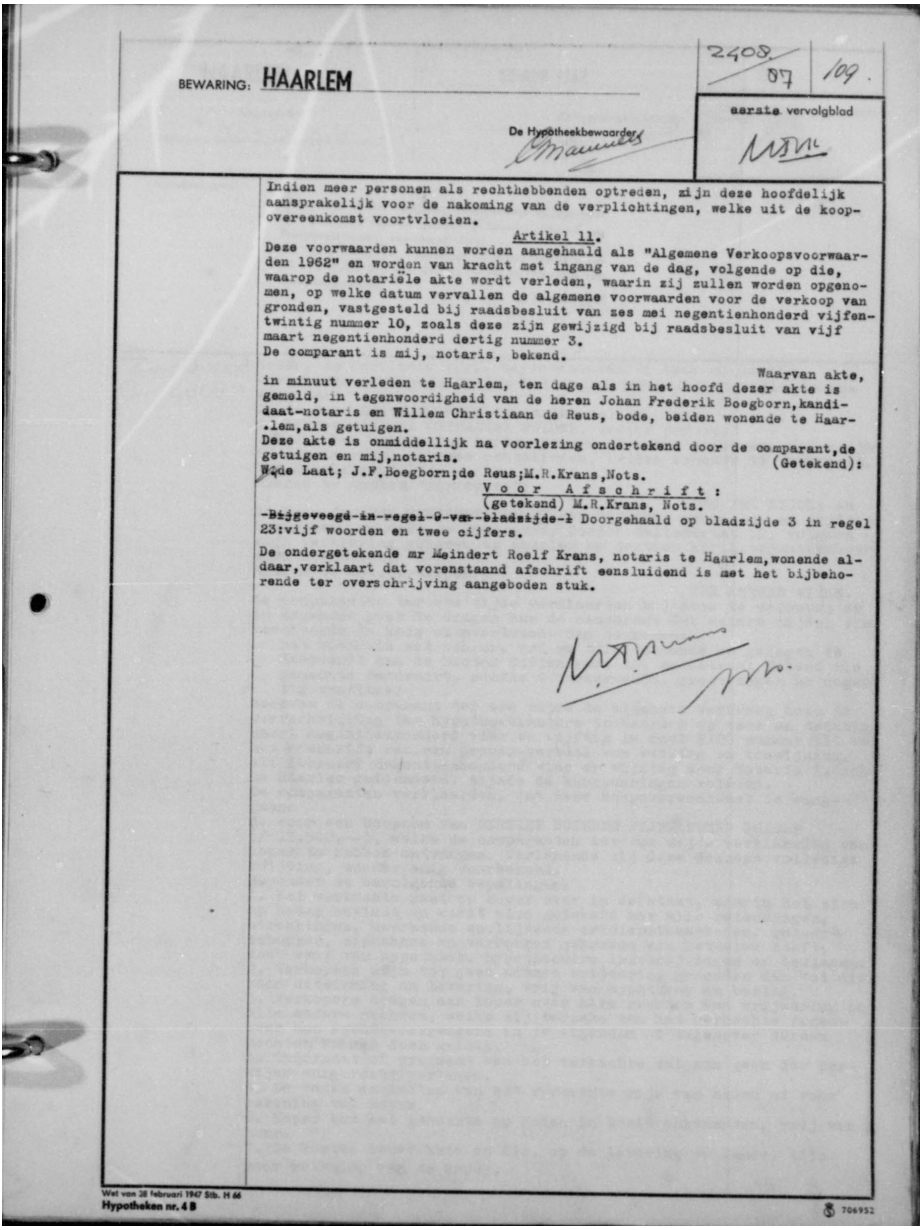
Artikel 8.

Binnen veertien dagen na elke overdracht moet een kopie van de akte aan burgemeester en wethouders worden ingezonden.

Artikel 9.

1. Bij iedere overtreding van de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 alsmede van de bijzondere bepalingen en voorwaarden, aan de koop en verkoop verbonden, zal de overtreder aan de gemeente een boete verbeuren gelijk aan de helft van de som, waarvoor de gemeente de grond heeft verkocht, of in het geval nadien verkaveling van de grond heeft plaatsgevonden, de helft van de som, welke wordt uitgedrukt door de formule $\frac{a}{b}$ maal x, waarbij a de oppervlakte is van de kavel, b de oppervlakte is van de grond, welke de gemeente heeft verkocht en x de koopsom is, welke de gemeente voor laatstbedoelde grond heeft ontvangen.
2. De in het eerste lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanschrijving van burgemeester en wethouders en op een door dat college nader aan te geven wijze.

Artikel 10.



BEWARING: HAARLEM

2408/07 109.

De Hypotheekbewaarder

aantal vervolgblad

Indien meer personen als rechthebbenden optreden, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 11.

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962" en worden van kracht met ingang van de dag, volgende op die, waarop de notariële akte wordt verleden, waarin zij zullen worden opgenomen, op welke datum vervallen de algemene voorwaarden voor de verkoop van gronden, vastgesteld bij raadsbesluit van zes mei negentienhonderd vijfentwintig nummer 10, zoals deze zijn gewijzigd bij raadsbesluit van vijf maart negentienhonderd dertig nummer 3.
De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte,
in minuut verleden te Haarlem, ten dage als in het hoofd dezer akte is gemeld, in tegenwoordigheid van de heren Johan Frederik Boegborn, kandidaat-notaris en Willem Christiaan de Reus, bode, beiden wonende te Haarlem, als getuigen.
Deze akte is onmiddellijk na voorlezing ondertekend door de comparant, de getuigen en mij, notaris. (Getekend):
Wde Laat; J.F.Boegborn; de Reus; M.R.Krans, Nots.

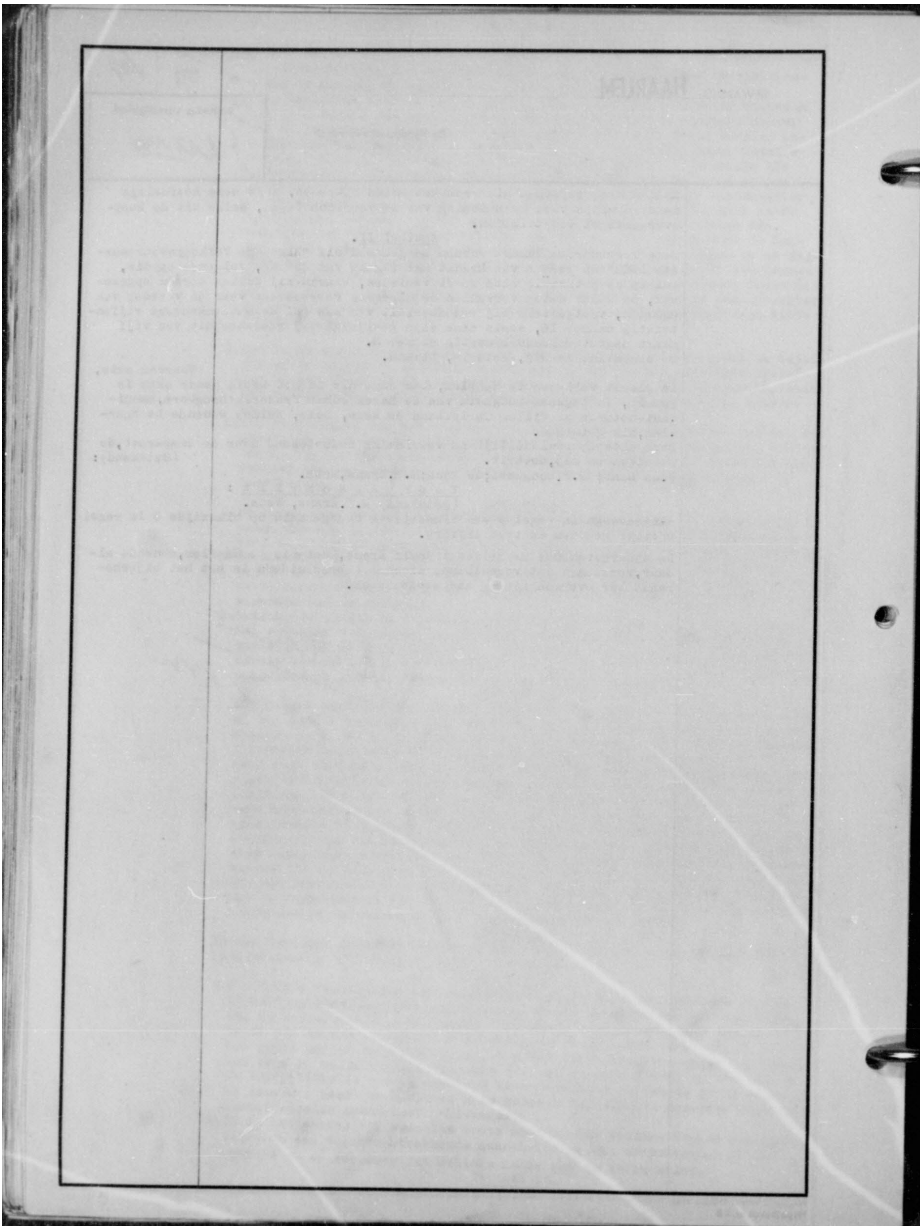
Voor Afschrift:
(getekend) M.R.Krans, Nots.

~~Bijgevoegd in regel 0 van bladzijde 1~~ Doorgehaald op bladzijde 3 in regel 23: vijf woorden en twee cijfers.

De ondergetekende mr Meindert Roelf Krans, notaris te Haarlem, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het bijbehorende ter overschrijving aangeboden stuk.

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B

706952



Bijlage

44957_opgaaf vve.pdf

Demi Hansum

Van:
Verzonden: woensdag 2 september 2020 15:38
Aan: Demi Hansum
Onderwerp: RE: Veiling Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem
Bijlagen: penstaande postenlijsten d.d. 01-09-20.pdf

Beste mevrouw Hansum,

Bijgaand de openstaande postenlijst voor het appartement. Daarbij ook een brief inzake 2018.
Voor de parkeergarage loopt ı niet achter met de betalingen.

Wij hebben bovenstaande zaak uitstaan bij Kuyt Gerechtsdeurwaarders. Ik neem aan dat bij de veiling beide zaken terugbetaald kan worden.
Is er ook een optie om voor de veiling al een koper aan te dragen?

Met vriendelijke groet,

Van: Demi Hansum
Verzonden: donderdag 20 augustus 2020 16:33
Aan:
Onderwerp: Veiling Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem

Geachte heer, mevrouw,

Vriendelijk wil ik u verwijzen naar de bijlage waarin een specifiek aan u gericht schrijven is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

Demi Hansum
Notarisklerk

RoX Legal

Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

T: +31 (0)10 - 2001 717
E: Demi.Hansum@roxlegal.nl
W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

Vereniging van Eigenaars woningen aan het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem, gevestigd te Haarlem
Boekjaar 2020 - Periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Grootboekrek.1300 - Debiteuren
Nr: 25 -
Leonardo da Vinciplein 93 - Haarlem

Datum	*Ref.boekstuk*	*Omschrijving*	*Debet*	*Credit*
01-01-2020	Factuur-7	VvE-bijdrage jan-2020	253,83	
01-01-2020	Beg.Balans-1	Beginsaldo	5.860,68	
23-01-2020	Factuur-35	Doorbelasting Inkoopfactuur 2020 - 2 (Polygon Nederland BV)	116,16	
01-02-2020	Factuur-42	VvE-bijdrage feb-2020	253,83	
14-02-2020	Bank-16	BE BOITEN INZ DERDENG,1803617 VVE LEONARDO DA VINC : ₹ 25 STANDAARD AFREKENING		1.279,94
17-02-2020	Factuur-77	Waterafrekening 2019	1.539,29	
01-03-2020	Factuur-110	VvE-bijdrage mrt-2020	253,83	
16-03-2020	Bank-30	BE BOITEN INZ DERDENG,5200459 VVE LEONARDO DA VINC / ₹ 25 STANDAARD AFREKENING		91,58
01-04-2020	Factuur-143	VvE-bijdrage apr-2020	253,83	
01-05-2020	Factuur-176	VvE-bijdrage mei-2020	253,83	
01-06-2020	Factuur-209	VvE-bijdrage jun-2020	253,83	
01-07-2020	Factuur-242	VvE-bijdrage jul-2020	253,83	
01-08-2020	Factuur-275	VvE-bijdrage aug-2020	253,83	
10-08-2020	Bank-75	Derdengeldenrekeningen & KVK, Map: 20200844 Deb:	885,39	
01-09-2020	Factuur-308	VvE-bijdrage sep-2020	253,83	
	Saldo 9.314,47	Totaal	10.685,99	1.371,52

Selectieperiode: 1 januari 2020 - 31 december 2020 Afdruk d.d. 31 augustus 2020

Vereniging van Eigenaars woningen aan het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem, gevestigd te Haarlem
Boekjaar 2019 - Periode: 1 januari 2019 - 31 december 2019

Grootboekrek.1300 - Debiteuren
Nr: 25 -
Leonardo da Vinciplein 93 - Haarlem

Datum	*Ref.boekstuk*	*Omschrijving*	*Debet*	*Credit*
01-01-2019	Factuur-8	VvE-bijdrage jan-2019	247,15	
01-01-2019	Beg.Balans-1	Beginsaldo	2.616,92	
18-01-2019	Factuur-42	Afrekening Voorschot water 2018	608,61	
01-02-2019	Factuur-84	VvE-bijdrage feb-2019	247,15	
01-03-2019	Factuur-122	VvE-bijdrage mrt-2019	247,15	
15-03-2019	Factuur-158	Verrekening herziene begroting jan-2019 - mrt-2019	20,04	
01-04-2019	Factuur-191	VvE-bijdrage apr-2019	253,83	
09-04-2019	Bank-48	BE BOITEN INZ DERDENG,OOP000737 Out of Pocket TTA (Out of Pocket)		410,81
01-05-2019	Factuur-227	VvE-bijdrage mei-2019	253,83	
01-06-2019	Factuur-261	VvE-bijdrage jun-2019	253,83	
01-07-2019	Factuur-294	VvE-bijdrage jul-2019	253,83	
01-08-2019	Factuur-327	VvE-bijdrage aug-2019	253,83	
01-09-2019	Factuur-364	VvE-bijdrage sep-2019	253,83	
01-10-2019	Factuur-398	VvE-bijdrage okt-2019	253,83	
01-11-2019	Factuur-431	VvE-bijdrage nov-2019	253,83	
01-12-2019	Factuur-465	VvE-bijdrage dec-2019	253,83	
	Saldo	5.860,68	Totaal 6.271,49	410,81

Selectieperiode: 1 januari 2019 - 31 december 2019

Afdruk d.d. 31 augustus 2020

Vereniging van Eigenaars woningen aan het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem, gevestigd te Haarlem
Boekjaar Boekjaar 2018 - Periode: 1 januari 2018 - 31 december 2018

Grootboekrek.1300 - Debiteuren
Nr: 25 -
Leonardo da Vinciplein 95 - Haarlem

Datum	*Ref.boekstuk*	*Omschrijving*	*Debet*	*Credit*
01-01-2018	Factuur-9	VvE-bijdrage jan-2018	247,15	
01-01-2018	Beg.Balans-1	Beginsaldo	2.080,02	
29-01-2018	Bank-14	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / NR 25 T.T.-AFREKENIN		750,00
01-02-2018	Factuur-42	VvE-bijdrage feb-2018	247,15	
27-02-2018	Bank-28	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / NR 25 T.T.-AFREKENIN		800,00
01-03-2018	Factuur-75	VvE-bijdrage mrt-2018	247,15	
27-03-2018	Bank-41	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / NR 25 T.T.-AFREKENIN		200,00
01-04-2018	Factuur-108	VvE-bijdrage apr-2018	247,15	
26-04-2018	Bank-52	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / NR 25 T.T.-AFREKENIN		450,00
01-05-2018	Factuur-143	VvE-bijdrage mei-2018	247,15	
30-05-2018	Bank-63	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / R 25 T.T.-AFREKENIN		450,00
01-06-2018	Factuur-176	VvE-bijdrage jun-2018	247,15	
01-07-2018	Factuur-209	VvE-bijdrage jul-2018	247,15	
01-08-2018	Factuur-245	VvE-bijdrage aug-2018	247,15	
17-08-2018	Bank-89	BE BOITEN INZ DERDENG,POSTBUS 45608,1602391 VVE LEONARDO DA VINC / NR 25 STANDAARD AFRE		189,71
01-09-2018	Factuur-279	VvE-bijdrage sep-2018	247,15	
21-09-2018	Factuur-305	Doorbelasten out-of-pocket kosten Gun	334,31	
01-10-2018	Factuur-315	VvE-bijdrage okt-2018	247,15	
01-11-2018	Factuur-352	VvE-bijdrage nov-2018	247,15	
01-12-2018	Factuur-385	VvE-bijdrage dec-2018	247,15	
20-12-2018	Factuur-412	Doorbelasten out-of-pocket kosten Gun	76,50	
	Saldo	2.616,92	Totaal	5.456,63	2.839,71

Selectieperiode: 1 januari 2018 - 31 december 2018

Afdruk d.d. 31 augustus 2020

marion@acbvvebeheer.nl

Van:
Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 15:59
Aan:
Onderwerp: FW: Rapportage Dossiers HOOFD STICHTING ACB bij BoitenLuhrs - dossier 1803617

Vlagstatus: Met vlag

Van:
Verzonden: maandag 16 december 2019 15:21
Aan:
Onderwerp: RE: Rapportage Dossiers HOOFD STICHTING ACB bij BoitenLuhrs - dossier 1803617

BoitenLuhrs
incasso • gerechtsdeurwaarders

Beste heer Vernout,

Er was inderdaad een regeling afgesproken met echter is hij de afspraken niet nagekomen. De regeling is daarom komen te vervallen.

uiterlijk eind deze maand geen oplossing biedt aan ons, en aan de hypotheekhouder, dan zal de hypotheekhouder de veiling van het appartementsrecht opstarten.

Ik zal u op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen. Mocht u nog vragen hebben, dan verneem ik dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

:s

age

F

T
F
E

1

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44957.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.1934.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 5 oktober 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem en parkeerplaats gelegen nabij de Bernadottelaan te Haarlem en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vier september tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijf oktober tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18:00 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1320-A**, appartementsindex **22**, omvattende:*
   a. *het éénhonderddertig/drieduizendéénhonderd drieëntachtigste (130/3.183) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het*

appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

(i) het drieduizend éénhonderddrieëntachtig/tienduizendste (3.183/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daar opstaande gebouw bestaande uit een brede school op de begane grond, een sportzaal op de eerste verdieping, een kinderdagverblijf op de eerste verdieping, een winkelcentrum op de begane grond en eerste verdieping, drieëndertig woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en gemeenschappelijke ruimten op de begane grond en eerste verdieping, gelegen aan de Erasmuslaan en het Leonardo da Vinciplein te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1315 en 1316, groot éénenvijftig are tachtig centiare (51 a 80 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping met de daarbij behorende voorzieningen, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 74 tot en met 107 te 2037 RR Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap 1**";*

*b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Leonardo da Vinciplein 93** te **2037 RR Haarlem**;*

*2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1291**-A, appartementsindex **158**, omvattende:*

a. het twaalf/tweeduizend achthonderd twintigste (12/2820e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:

(i) het tweeduizend achthonderd twintig/veertienduizend vierhonderd achttiende (2820/14418e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop staande gebouw bestaande uit negenenzeventig woonappartementen verdeeld over de kelder, begane rond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping, bedrijfsruimte(n) op de begane grond met daaronder een parkeergarage voor parkeerplaatsen en bergingen, gelegen nabij de Bernadottelaan te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1286, 1285 en 1287, tezamen groot zeventig are achtenveertig centiare (70 a 48 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de kelder van het gebouw met entree op het maaiveld, nabij de Bernadottelaan te Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap II**";*

b. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd;

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoederen

De volgende registergoederen zullen worden geveild:

*1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **X**, complexaanduiding **1320-A**, appartementsindex **22**, omvattende:*

a. het éénhonderddertig/drieduizendéénhonderd drieëntachtigste (130/3.183) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1320-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

(i) het drieduizend éénhonderddrieëntachtig/tienduizendste (3.183/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daar opstaande gebouw bestaande uit een brede school op de begane grond, een sportzaal op de eerste verdieping, een kinderdagverblijf op de eerste verdieping, een winkelcentrum op de begane grond en eerste verdieping, drieëndertig woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en gemeenschappelijke ruimten op de begane grond en eerste verdieping, gelegen aan de Erasmuslaan en het Leonardo da Vinciplein te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1315 en 1316, groot éénenvijftig are tachtig centiare (51 a 80 ca);

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping met de daarbij behorende voorzieningen, plaatselijk bekend Leonardo da Vinciplein 74 tot en met 107 te 2037 RR Haarlem;

*hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap I**";*

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping — met berging op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ***Leonardo da Vinciplein 93*** te ***2037 RR Haarlem***; ———

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente ***Haarlem***, sectie ***X***, ——— complexaanduiding ***1291***-A, appartementsindex ***158***, omvattende: ———

a. het twaalf/tweeduizend achthonderd twintigste (12/2820e) onverdeeld ——— aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, ——— kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, complexaanduiding 1291-A, — appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat: ———

(i) het tweeduizend achthonderd twintig/veertienduizend vierhonderd — achttiende (2820/14418e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap — bestaande uit een perceel grond met het daarop staande gebouw — bestaande uit negenenzeventig woonappartementen verdeeld over — de kelder, begane rond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping, — bedrijfsruimte(n) op de begane grond met daaronder een ——— parkeergarage voor parkeerplaatsen en bergingen, gelegen nabij de — Bernadottelaan te Haarlem, ten tijde van de hoofdsplitsing ——— kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie X, nummers 1286, ——— 1285 en 1287, tezamen groot zeventig are achtenveertig centiare — (70 a 48 ca); ———

(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de ——— kelder van het gebouw met entree op het maaiveld, nabij de ——— Bernadottelaan te Haarlem; ———

hierna ook te noemen: de "***Gemeenschap II***"; ———

b. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementsrecht, ——— rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de ——— parkeerkelder, plaatselijk ongenummerd; ———

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met ——— inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk ——— Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. ———

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts ——— inspanningsverplichtingen. ———

B. <u>Wijze van veilen</u> ———

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te —— gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. ———

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en —— 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: ———

inzet en afslag beide op vijf oktober tweeduizend twintig in de veilingzaal van ——— Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam —— vanaf achttien uur (18:00 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in —— deze bijzondere voorwaarden. ———

Tot en met twintig september tweeduizend twintig kunnen conform de ——— veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. ———

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

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

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" 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 ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl 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;
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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste

Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.

3. 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, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
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, 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.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet 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. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. 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 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) 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.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de 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 laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen

door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.

4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met

name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht.
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.

10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper

en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de

Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
   ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. <u>Belasting</u>

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar van de Verenigingen van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Meerwijk", "Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Meerwijk", "vereniging van Eigenaars complex Erasmuslaan 1 en 3 en Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem*" en "*Vereniging van Eigenaars woningen aan het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zestien november tweeduizend twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het

Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
   in gebruik bij debiteur(en).
   De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
   De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
   Op verzoek van de executant wordt het huurbeding ingeroepen tegen alle bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan casu quo

van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming wordt aangezegd.

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud

of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op achtentwintig oktober tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. A. Helmig, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig oktober tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63472, nummer 147, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"***ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN***

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, alsmede de akte van splitsing in appartementsrechten met het splitsingsreglement en de statuten van de vereniging van eigenaars.

In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar de onder D vermelde akte van koop.

In welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"De comparanten, de comparante sub 1 handelend in hoedanigheid als gemeld,

komen terzake van het verkochte sub 1 met elkaar overeen als volgt:

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. Ter uitvoering van de daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen:*
    1. *De koper is verplicht en verbindt zich hierbij jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder "Gedoogplicht" gestelde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
    2. *Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.*
    3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze, zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

Ter uitvoering van voormelde daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen bij deze te vestigen en aan te nemen, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de bij verkoper in eigendom blijvende percelen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen,

lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Terzake van het verkochte sub 1, voor zover afkomstig van de kadastrale percelen gemeente Haarlem II sectie X nummers 1315 en 1316, wordt ten deze voorts nog verwezen naar een akte van transport op vijftien mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris mr. H.P.M. Krans te Haarlem, overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem (thans Amsterdam) op zestien mei negentienhonderd drieënzeventig in deel 3006 nummer 29, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" Voorts is deze verkoop en koop geschiedt onder de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de Raad der Gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd tweeënzestig nummer 40, met welke Algemene Verkoopsvoorwaarden de koper verklaart volkomen bekend te zijn en welke algemene voorwaarden worden aangevuld met de navolgende bijzondere voorwaarden:

a. Enzovoorts.

n. onder verwijzing naar de bij dit besluit behorende tekening nummer 69718 hierna te noemen de tekening - worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden: de erfdienstbaarheid van rijweg ten gunste van het grondgedeelte op de tekening aangeduid met bloknummer 26E als heersend erf en ten laste van de terreinstrook, gelegen ten oosten van de met bloknummers 26F en 26G op de tekening aangeduide grondgedeelten, als lijdend erf omvattende het recht om met of zonder motorvoertuig of ander voertuig te komen van ofte gaan naar het verkochte op de tekening aangeduid met bloknummer 26E, naar of van de openbare weg; de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht om in of aan de westgevel van het op de tekening met bloknummer 32B aangeduide grondgedeelte te stichten casu quo gestichte opstal de voorzieningen te effectueren en te hebben, die nodig zijn om een waterdichte aansluiting te verkrijgen van de ruimte die zal ontstaan bij realisering van de aanbouw op het grondgedeelte op de tekening aangeduid met bloknummer 32A, tussen de oostgevel van bedoelde aanbouw en de daaraan grenzende westgevel van het bouwblok, op de tekening aangeduid met bloknummer 32B, waarbij het grondgedeelte waarop woonblok nummer 32B is aangegeven als lijdend erf en het grondgedeelte waarop woonblok 32A is aangegeven als heersend erf geldt.

o. de hiervoor onder a tot en met n gestelde voorwaarden en deze voorwaarde dienen bij elke vervreemding van het verkochte en bij elke vestiging van zakelijk genotsrecht daarop in elke akte van eigendomsoverdracht of vestiging te worden opgenomen. "

Terzake van het verkochte sub 2 wordt ten deze verwezen naar:

A. een akte van levering en vestiging opstalrecht op negenentwintig juni tweeduizend vijf verleden voor genoemde mr. H. Feijen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig juni

tweeduizend vijf in deel 19235 nummer 85, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPVOOR WAARDEN

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de hoofstukken 1, 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en partijen verklaren het ervoor te houden dat deze Algemene Verkoopvoorwaarden woordelijk in de onderhavige akte zijn opgenomen, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard:

- *Artikel 2.2 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt gewijzigd in: Over de feitelijke levering van de onroerende zaak, die plaatsvindt op de datum van het verlijden van de notariële akte, worden afspraken gemaakt tussen de koper en verkoper. Deze afspraken behelzen de wijze van oplevering, met name in hoeverre funderingsresten aanwezig zijn in de grond. Overeengekomen is dat geleverd wordt met oude funderingspalen, de kosten voor het verwijderen van de palen voor zover nodig voor de nieuwbouw, worden met de gemeente verrekend. Artikel 2.5 vervalt.*
  Artikel 2.6 wordt gewijzigd in:
  - *Overeenkomstig bijlage 6 van de Realisatieovereenkomst vindt betaling van de koopsom als volgt plaats:*
  - *vijftig procent (50 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de woningbouw op tijdstip start bouw;*
  - *vijftig procent (50 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de woningbouw zes (6) maanden na de start bouw;*
  - *éénhonderd procent (100 %) van de koopsom van de grond ten behoeve van de winkelruimten bij opening van de eerste winkel.*

  Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.
  Bestemmingsbeding
  De grond heeft de bestemming wonen (appartementen), parkeren (ondergronds) en detailhandel conform de bouwaanvraag de dato dertig december tweeduizendvier (publicatie) met het gemeentelijk registratienummer 2004/00-2986.
  Kettingbeding
  1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Gedoogplicht) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
  2. *Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct*

opeisbare boete van vijfentwintigduizendeuro (€25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.

3. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen 2.10 (Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing) en 3.12 (Erfdienstbaarheden over en weer vooropstallen) van de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede het hiervoor vermelde bestemmingsbeding blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst alsmede het bepaalde in artikel 3.12 van Algemene Verkoopvoorwaarden worden hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 1286 en ten behoeve en ten laste het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummers 1285, 1287 en 1288, gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzicht van elkaar bevinden en zullen bevinden nadat de op het verkochte te realiseren bouwproject voltooid is.

Met name geldt dit ten aanzien van de in het kader van voormeld bouwproject aan te brengen overbouwingen in de vorm van balkons en dergelijke, maar tevens voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in-ankeringen, inbalkingen en overige overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Mandeligheid

De kelderwand van de te realiseren parkeergarage zal - daar waar deze als brugoplegging/landhoofd fungeert, worden bestemd tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek. Het beheer en onderhoud komt voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Enzovoorts.

Bepalingen opstalrecht

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen

gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. De vestiging van voormeld zakelijk recht van opstal geschiedt:

a. om niet;

b. onder de volgende bepalingen:

1. Het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd.

2. Het beheer en onderhoud van de parkeergarage komt voor rekening en risico van opstaller.
Het dek van de parkeergarage blijft eigendom van de eigenaar en zal dienst doen als een openbaar plein. Ook de bloembakken en de toegang tot de parkeergarage blijven eigendom van de eigenaar.
Het beheer en onderhoud van deze onderdelen, alsmede de kadewanden en bruggen zullen voor rekening en risico van de eigenaar komen. Hiertoe zullen partijen nog een separate beheersovereenkomst afsluiten.

3. De eigenaar kan het opstalrecht opzeggen indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.

4. Zowel de opstaller als de eigenaar kunnen het opstalrecht opzeggen ingeval van het buiten gebruikstellen van het bouwwerk.

5. Het treffen van planologische voorzieningen en/of verkeersmaatregelen, zal voor de eigenaar geen aanleiding kunnen zijn het opstalrecht te beëindigen.

6. Indien het opstalrecht wordt beëindigd dient opstaller op haar kosten zorg te dragen voor amovering van het bouwwerk en aanheling van het openbaar terrein.
Indien de eigenaar evenwel aangeeft het bouwwerk te willen behouden wordt de opstaller geacht ten behoeve van de eigenaar afstand te hebben gedaan van alle aanspraken die zij op het bouwwerk zou kunnen doen gelden.
Eigenaar is dan gehouden tot het. betalen van een reële, nader tussen partijen overeen te komen, vergoeding.

7. Indien het opstalrecht wordt beëindigd zal opstaller ervoor zorgdragen dat op zijn kosten een notariële verklaring van beëindiging van het opstalrecht in de openbare registers wordt ingeschreven.

8. De opstalier moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen kabels, leidingen, draden en palen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen v/orden aangebracht, onderhouden en vervangen, zonder dat dit tot enige vergoeding voor de opstaller kan leiden.

9. De hiervoor bedoelde bepalingen en verplichtingen zullen onverminderd overgaan en van toepassing zijn op rechtsopvolgers van zowel de eigenaar als de opstaller.

10. Het opstalrecht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak, in de staat, waarin zich deze thans bevindt en die:
    a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
    b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
    c. niet bezwaard is met beperkte rechten.
11. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte geeft geen aanleiding tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding noch tot ontbinding der overeenkomst.
12. De zakelijke lasten, welke van het opstalrecht geheven worden, komen met ingang van heden voor rekening van opstaller.
13. Alle vruchten en baten terzake van hel opstalrecht zijn met ingang van heden voor rekening van opstaller."

B. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor notaris mr. H. Feijen te Haarlem voornoemd (deel 19243 nummer 150), waarin woordelijk voorkomt:
"J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 28
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. Het is de eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woonruimte (met berging) die tevens eigenaar is van een of meerdere appartementsrechten met bestemming parkeren, verboden deze appartementsrechten los van elkaar te vervreemden.
Bij overtreding van dit verbod verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.
Dit verbod is niet van toepassing:
    1. ten aanzien van de appartementsrechten met bestemming parkeren met indexnummers 192 tot en met 317; of
    2. ingeval van vervreemding door Hoorne B. V.;
    3. ingeval van vervreemding van een appartementsrecht met bestemming parkeren tezamen met een appartementsrecht met bestemming woning in het naastgelegen appartementencomplex 'Brede School';
    4. indien de vervreemding geschiedt met voorafgaande toestemming van de vergadering."

C. voormelde akte van ondersplitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf voor meergenoemde mr. H. Feijen (parkeerkelder) (deel 19243 nummer 151), waarin woordelijk voorkomt:
"J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 27
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

Het is de eigenaar van een appartementsrecht met bestemming parkeren die tevens eigenaar is van een of meerdere appartementsrechten met bestemming woonruimte (met berging), verboden deze appartementsrechten los van elkaar te vervreemden. Bij overtreding van dit verbod verbeurt de overtreder een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

Dit verbod is niet van toepassing:

1. *ten aanzien van de appartementsrechten met bestemming parkeren met indexnummers 192 tot en met 317; of*
2. *ingeval van vervreemding door Hoorne B.V.;*
3. *ingeval van vervreemding van een appartementsrecht met bestemming parkeren tezamen met een appartementsrecht met bestemming woning in het naastgelegen appartementencomplex 'Brede School';*
4. *indien de vervreemding geschiedt met voorafgaande toestemming van de vergadering."*

Terzake van het verkochte sub 2 komen de comparanten, de comparante sub 1 handelend in hoedanigheid als gemeld, voorts nog met elkaar overeen als volgt:

1. *Ten behoeve van de gemeente Haarlem verplicht de koper zich om de bij deze akte gekochte parkeerplaats voor geen ander doel te zullen gebruiken dan voor stalling (parkeren) van motorvoertuigen, waarbij het uitdrukkelijk niet is toegestaan om motorvoertuigen te stallen/parkeren in het kader van een motorvoertuigenverhuurbedrijf of anderszins de parkeerplaats te gebruiken in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zulks op verbeurte van een zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Haarlem van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat in strijd met deze bepaling gehandeld wordt;*
2. *de koper verplicht zich bij vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van de parkeerplaats de hiervoor sub 1 genoemde bepalingen en deze bepalingen aan de koper als kettingbeding op te leggen onder dezelfde verplichting voor de volgende verkrijgers, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Haarlem van vijftig duizend euro (€ 50.000,00);*
3. *aangezien de parkeerplaatsen zijn bestemd voor de eigenaren van de tot het bouwcomplex behorende woonappartementen zal bij voorgenomen vervreemding eigendom of zakelijk genotsrecht van het woningappartement de eigenaar verplicht zijn om de parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan een koper van het woonappartement en als deze koper van dit aanbod geen gebruik wenst te maken aan de Vereniging van Eigenaars woningen aan*

het Leonardo da Vinciplein 73 tot en met 107 te Haarlem tegen een ook van derden te bedingen prijs.
De vereniging kan bemiddelen bij de verkoop aan één der overige appartementseigenaren. De vereniging dient binnen één maand te antwoorden of van het kooprecht gebruik gemaakt wordt, bij gebreke waarvan haar recht is vervallen. Eerst wanneer de gegadigde voor het woonappartement en ook gemelde vereniging geen prijs stelt op aankoop zal de eigenaar vrij zijn in de verkoop aan derden. Alle mededelingen uit deze bepaling voortvloeiende dienen te geschieden bij aangetekende brief.
De koper is verplicht ook deze bepalingen sub 3 aan opvolgende verkrijgers op te leggen als kettingbeding.
Bij overtreding van deze bepalingen verbeurt de overtreder een boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars voornoemd."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen."

2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op één augustus tweeduizend zes verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50395 nummer 40;
3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op één augustus tweeduizend zes verleden voor notaris Robbers, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50395 nummer 39;

alsmede naar het bij deze akten van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19399, nummer 166, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing;

4) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H. Feijen, destijds notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op zes juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 19243 nummer 150 bij welke akte tevens het regelement is vastgesteld.
voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde

akte van splitsing;
2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijf juli tweeduizend vijf verleden voor notaris Feijen, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op zes juli tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 19243 nummer 151;

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44957_kostenoverzicht.pdf

DH/20.1934.01

Leonardo da Vinciplein 93 te Haarlem

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

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. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.