DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Pesetaweg 97, NIEUW VENNEP



Bedrijfspand

150 m² perceeloppervlakte

Beschrijving

Bedrijfspand met parkeerplaats en bijbehorende mandeligheden.

Oppervlakte volgens BAG 170 m²

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 17 juni 2019
Inzet	maandag 17 juni 2019 vanaf 16:30
Afslag	maandag 17 juni 2019 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Bedrijfspand
Perceeloppervlakte	150 m^2
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	a. een perceel grond met de daarop gebouwde bedrijfsunit met bijbehorende parkeerplaats, deel uitmakende van het project "Het Guldenkwartier", gelegen op het bedrijvenpark "Nieuw-Vennep Zuid" te Nieuw-Vennep te 2153 PJ Nieuw-vennep, Pesetaweg 97, kadastraal bekend gemeente , sectie AN, nummer 1040, groot een are en vijftig centiare; b. met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1040 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden: het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot toegangsweg en parkeerplaatsen ten behoeve van de aanliggende bedrijfsunits (gelegen rondom de geprojecteerde bouwnummers 1 tot en met 9, welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen de eigenaren van de bedrijfsunits met de bouwnummers 1 tot en met 9, bekend als "mandeligheid 1", kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 1044, groot een are vijftig centiare; c. 1. het één/acht en twintigste (1/28e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot groen en parkeerplaatsen (gelegen rondom de geprojecteerde bedrijfsunits), welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen alle eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28, bekend als "mandeligheid 4"; 2. het één/acht en twintigste (1/28e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot weg en parkeerplaatsen (gelegen langs de zuidgrens van de geprojecteerde bedrijfsunits), welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen alle eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28, bekend als "mandeligheid 5"; welke voormelde mandeligheden samen kadastraal bekend zijn als gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummers 1071, 1074 en 1075, respectievelijk groot dertien are en dertig centiare, zeven centiare en tweeënzestig centiare;











Financieel



Lasten (k.k.)	Datum gunning
Inzetpremie	1% (KOPER)
Indicatie kosten veiling	€ 7.600,00 (per 09-05-2019 om 09:28 uur)

Bijzonderheden

In tegenstelling tot hetgeen in de akte bijzondere veilingvoorwaarden is vermeld, heeft de eigenaar het registergoed weer in gebruik genomen.
Inpandige foto's die dit aantonen worden een dezer dagen op de site geplaatst.


TE KOOP

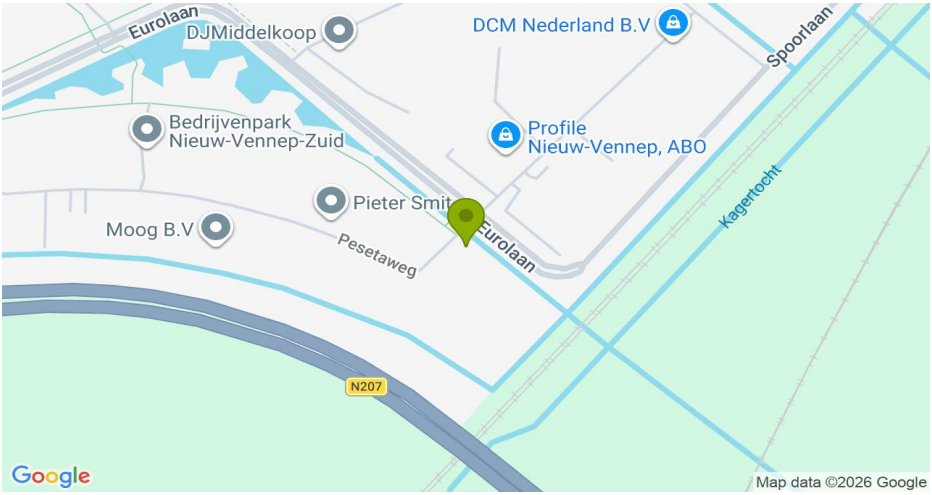


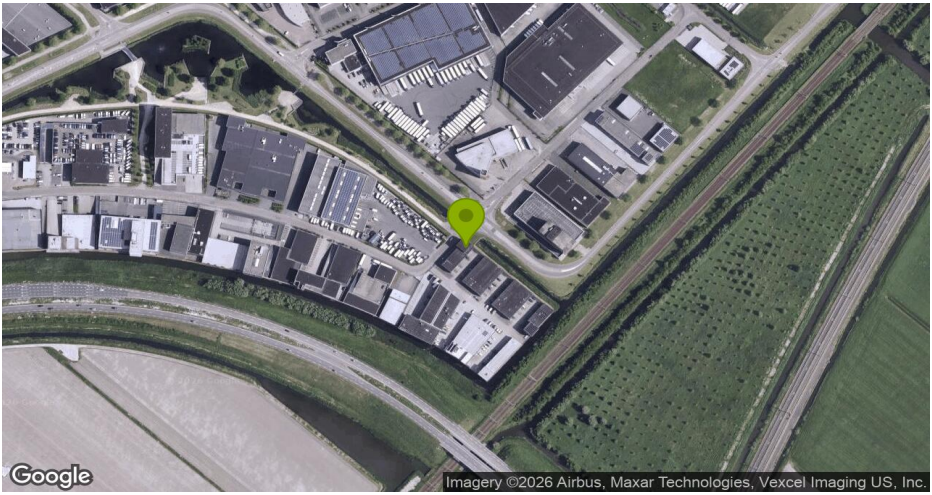









Eurolaan
DJMiddelkoop
DCM Nederland B.V
Spoorlaan
Bedrijvenpark
Nieuw-Vennep-Zuid
Profile
Nieuw-Vennep, ABO
Pieter Smit
Moog B.V
Pesetaweg
Eurolaan
Kagertocht
N207
Google
Map data ©2026 Google


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

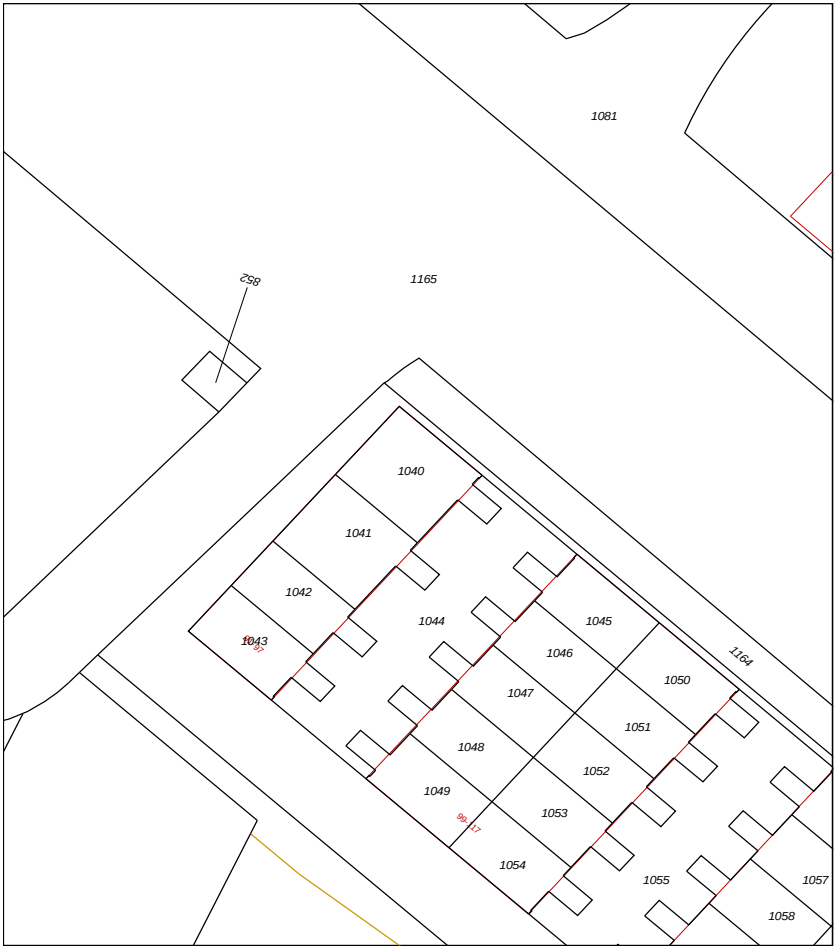
Kadastrale kaart

44117-kadastralekaart2153Pesetaweg.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2190666 254



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Geleverd op 23 april 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	AN
Perceel	1040

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44117_bestemming mandelingheid, kwalitaieve verplichting en erfdienstbaarheden.pdf

1

BESTEMMING MANDELIGHEDEN
VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Heden DRIE EN TWINTIG DECEMBER
TWEE DUIZEND ACHT, verscheen voor mij, Mr Jannette Blom, notaris met plaats van vestiging Haarlemmermeer:
de heer Mr Marc Goossens, geboren te Groningen op achttien september negentienhonderd twee en zeventig, woonplaats kiezende aan de Hoofdweg 669, 2131 BB Hoofddorp;
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
B.V. DE FORMAEREN, gevestigd te Nieuw-Vennep, kantoorhoudende te 1431 EX Aalsmeer, Stommeerweg 72 H (postadres: postbus 279, 1430 AG Aalsmeer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34156481;
B.V. De Formaeren, hierna te noemen: "**de ondernemer**".

Van gemelde volmacht blijkt uit vijf schriftelijke volmachten, waarvan er drie aan deze akte zijn gehecht en twee aan een akte van oprichting van een vereniging, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

---------- INLEIDING.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

1. de ondernemer is eigenaar van een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het project "Het Guldenkwartier", gelegen op het bedrijvenpark "Nieuw-Vennep Zuid" te Nieuw Vennep, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AN nummer 891, ter grootte van ongeveer twee en zestig are negen en zestig centiare;
2. ter plaatse van het vooromschreven kadastrale perceel zullen door de ondernemer acht en twintig (28) bedrijfsunits worden gerealiseerd;
3. de ondernemer wil, voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de individuele kopers van een bedrijfsunit:
   a. de feitelijke situatie waarin de te bouwen bedrijfsunits zich na de bouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, legaliseren;
   b. de wijze van gebruik en onderhoud van de ter plaatse van het nieuwbouwplan aan te leggen gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg legaliseren en regelen;
   c. aan de individuele kopers van een perceel een kwalitatieve verplichting opleggen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

I ---------- **GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.**

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, onder na te melden bepalingen en bedingen:

1. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 1 tot en met 9) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als

na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als "**mandeligheid 1**", te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 9, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;

2. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 10 tot en met 19) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als "**mandeligheid 2**", te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 10 tot en met 19, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
3. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 20 tot en met 28) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als "**mandeligheid 3**", te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 20 tot en met 28, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
4. het gemeenschappelijk buitenterrein, bestemd tot groen en parkeerplaatsen, gelegen rondom alle bedrijfsunits, uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als "**mandeligheid 4**", te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 28, al welke percelen deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
5. het gemeenschappelijk buitenterrein, bestemd tot weg (gelegen langs de zuidgrens van de bedrijfsunits), uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als "**mandeligheid 5**", te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 28, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891.

De hiervoor omschreven bestemmingen tot gemeenschappelijk nut van de gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg geschieden onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan vorenbedoelde individuele kopers.

Alle hiervoor onder 1. tot en met 5. omschreven gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "de gemeenschap".
Met betrekking tot de hiervoor omschreven gemeenschappen zullen van toepassing zijn de navolgende:

---------- BEPALINGEN EN BEDINGEN

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld(e) erf / unit afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf / de unit treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf / de unit worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, in- en uitrit, en/of groenvoorzieningen alsmede voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de bedrijfsunits.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak.
3. De omvang van ieders aandeel is bepalend voor de mate waarin een deelgenoot ten opzichte van de andere deelgenoten gerechtigd is tot de uitoefening van het hiervoor vermelde gebruiksrecht.

Onderhoud en herstel

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden, gereinigd, hersteld en/of vernieuwd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. In geval van schade aan de mandelige zaak kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van herstel en/of vernieuwing.

Beheer
Artikel 5
1. Het beheer van de mandelige zaak berust bij de gemeenschappelijke eigenaren.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.

Andere handelingen
Artikel 6
1. De deelgenoten zijn uitsluitend gezamenlijk bevoegd tot alle andere handelingen dan beheershandelingen.
2. Het is ieder van de mede-eigenaren verboden wijzigingen van de indeling of opzet van het terrein aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen unanieme schriftelijke toestemming van de eigenaren. Ieder van de eigenaren heeft een veto-recht terzake van het bepaalde in dit lid.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer
Artikel 7
1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits met tenminste twee/derde (2/3) van de deelgenoten aanwezig is of vertegenwoordigd is bevoegd om bij volstrekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
   a. het gebruik van de mandelige zaak;
   b. het beheer van de mandelige zaak.

   Een deelgenoot kan zich slechts door een mede deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.

   Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid dient uit een schriftelijk stuk te blijken.

   Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak niet tenminste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluiten tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter

aangewezen.

5. Het in artikel 13 leden 3 en 4 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Kettingbeding

Artikel 8

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - met degene die hem onder bijzonder titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak een overeenkomst te sluiten, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan het in deze bepalingen bepaalde en de op basis van artikel 7 genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 9

De mandeligheid eindigt:

a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 10

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

II----------ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarde de comparant, handelende als gemeld, te vestigen de erfdienstbaarheden van:

I. a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan- en in de op een heersend erf, volgens het huidige bouwplan te bouwen bedrijfsunit en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van een lijdend erf, dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt.

b. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een lijdend erf om te dulden dat een op een naastgelegen perceel te bouwen bedrijfsunit, waaronder mede begrepen de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze bedrijfsunit behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

c. Afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een lijdend erf om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen bedrijfsunit en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding overeenkomstig

de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, de (eventuele) drainagesystemen, voor zover gelegen onder het lijdend erf, in stand te houden,

en wel:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bedrijfsunits als op eerder gemelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 4, 5 tot en met 14, 15 tot en met 24, en 25 tot en met 28, al welke bedrijfsunits deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891.

II. Weg, te vestigen ten behoeve van het heersende erf en ten laste van het dienende erf om niet een erfdienstbaarheid van weg inhoudende het recht om te voet, met een (brom-) fiets, auto, vrachtauto of ander vervoermiddel (al dan niet gemotoriseerd) te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Pesetaweg te Nieuw Vennep) naar en van het heersende erf, over het dienende erf. Op de weg mogen geen erfafscheidingen of beplantingen worden aangebracht. De erfdienstbaarheid dient uitsluitend om te worden gebruikt om te komen van en te gaan naar de openbare weg, het dienende erf mag uitdrukkelijk niet worden gebruikt om te parkeren of te laden en te lossen. Deze erfdienstbaarheid wordt door verkoper en koper over en weer aanvaard. De erven zijn over en weer geen retributie verschuldigd voor de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheid.

Laatstgemelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

ten laste van het hiervoor als "mandeligheid 5" omschreven perceel weg, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891 en ten behoeve van het eveneens aan de ondernemer in eigendom toebehorende nog te ontwikkelen perceel gelegen ten zuiden van de bedrijfsunits, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891, groot twee en tachtig are vijf en tachtig centiare.

Het onderhoud van de weg is voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28 en de eigenaar danwel eigenaren van het heersende erf in de verhouding van de oppervlakte van de aan het toebehorende eigendom.

De hiervoor omschreven vestiging van erfdienstbaarheden geschiedt onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan vorenbedoelde individuele kopers.

III----------**KETTINGBEDING**.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, dat genoemd kadastraal perceel onder meer is ontstaan uit de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AN nummers 505, 511 en 609.

Met betrekking tot gemelde percelen is het navolgende opgenomen in een eerdere akte van levering waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Partijen verklaarden voorts dat op deze levering en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst van verkoop en koop van toepassing is – tenzij in deze akte uitdrukkelijk anders wordt vermeld – de "Algemene voorwaarden voor

grondverkoop op bedrijventerreinen door de gemeente Haarlemmermeer" als door de gemeente vastgesteld op één februari tweeduizend, nummer BO. 056742 en van welke algemene voorwaarden een exemplaar aan deze akte is gehecht.
De koper verklaarde vorenbedoelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof deze algemene voorwaarden één geheel uitmaken met deze akte.
De navolgende verplichtingen – voorkomende in vorenbedoelde algemene voorwaarden – worden door de komparante sub 1, handelend als gemeld, aan de koper opgelegd en door haar, vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Haarlemmermeer, ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer bedongen en aanvaard.
De verplichtingen luiden als volgt:

"2.5. Koper mag het gekochte pas in gebruik nemen na de juridische levering en de betaling van de koopprijs.

2.7. Behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing is het koper verboden de uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeiende rechten aan derden over te dragen, zolang de juridische levering van het gekochte niet heeft plaatsgevonden. Aan een ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden, in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor koper uit de overeenkomst van koop en verkoop en uit de onderhavige algemene voorwaarden voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichting. Overtreding door koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde, met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking, voor de overeenkomst van koop en verkoop, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van koper is getreden, het gekochte juridisch te leveren.

2.8. Behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing is het koper verboden binnen vijf jaar na de datum van juridische levering de eigendom van het verkochte te vervreemden of terzake van het verkochte aan derde een zakelijk genotsrecht te verstrekken. Aan een ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Daarbij wordt, voor zover nog relevant in verband met tijdsverloop en/of de feitelijke stand van zaken van de bebouwing en de ingebruikneming van de op het gekochte gerealiseerde bebouwing, in ieder geval de voorwaarden opgelegd dat de (rechts)persoon, die in de rechten van de koper treedt, de nog relevante verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de artikelen 2.8 (met inbegrip van artikel 2.9), 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 8.1, 8.2 en 9.2 van deze algemene voorwaarden op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze, voor zover nog relevant, in de vorm van een kettingbeding zal opleggen aan eventuele opvolgende eigenaren, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van één

promille van de oorspronkelijke koopsom van de grond voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of namens Burgemeester en wethouders.

2.9. *Burgemeester en wethouders zullen de ontheffing als bedoeld in artikel 2.7 en 2.8 in ieder geval verlenen indien de oorspronkelijke huurder/gebruiker niet wijzigt.*

6.1. *Koper dient op het gekochte bebouwing te realiseren, welke voldoet aan het bestemmingsplan cum annexis en aan de gemeentelijke bouwverordening.*

6.2. *Koper dient binnen drie maanden nadat hij de overeenkomst van koop en verkoop heeft ondertekend een aanvraag te doen voor een bouwvergunning. Deze aanvrage dient voorzien te zijn van de nodige bescheiden en tekeningen.*

6.4. *Tenzij Burgemeester en wethouders schriftelijk uitstel verlenen, moet met de bebouwing van het gekochte zijn begonnen binnen drie maanden na de juridische levering. In een continu bouwproces dient de bebouwing opgeleverd te worden binnen een termijn van achttien maanden, nadat met de bouw is aangevangen.*

6.5. *Koper zal ingebreke zijn door het enkele verloop van de in de leden 2 en 4 van dit artikel genoemde of bedoelde termijnen, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

6.6. *Het is koper niet toegestaan meer dan één (bedrijfs)naam per gebouw of aan dat gebouw te plaatsen.*

7.1. *De gemeente Haarlemmermeer en koper zijn gehouden omtrent de inrichting van het verkochte en van het aangrenzende openbare gebied, in het bijzonder ten aanzien van bestrating, de groenvoorzieningen en van een eventuele erfafscheiding, overleg met elkaar te plegen, erop gericht dat er een zodanige totale opzet ontstaat dat het aanzien van de omgeving niet wordt geschaad. Voordat de koper overgaat tot het inrichten van het gedeelte van het gekochte dat niet wordt bebouwd, dient hij een inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de dienst Openbare Werken. De koper draagt zorg voor een gescheiden aanbod van hemelwater en afvalwater naar het aansluitpunt van de riolering. Indien mogelijk dient het water van dakvlakken rechtstreeks te worden geloosd op het oppervlaktewater. Hij mag niet met de inrichting beginnen voordat door of namens de directeur van de dienst Openbare Werken het inrichtingsplan is goedgekeurd. De koper verplicht zich de op het gekochte aangebrachte bestrating, groenvoorziening en eventuele erfafscheiding in een redelijke staat van onderhoud te houden, ten genoege van de gemeente.*

7.2. *Indien koper een gedeelte van de grond met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en wethouders heeft bestemd voor toekomstige bedrijfsuitbreiding, maar die grond vooralsnog niet bebouwt,*

dient koper die grond in overleg met- en ten genoegen van de gemeente in te richten en te onderhouden.

7.3. *Koper moet gedogen (dulden) dat door de gemeente en/of openbare nutsbedrijven palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, riolering, pijpleidingen voor openbare doeleinden en al hetgeen anders door de gemeente en/of nutsbedrijven noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden.*

7.4. *Koper is verplicht mede te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden, indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*

7.5. *Koper zal minimaal de in het bestemmingsplan cum annexis aangegeven hoeveelheid parkeerplaatsen op het verkochte realiseren en in stand houden.*

7.6. *Indien het verkochte grenst aan openbaar water, is de koper verplicht tot een meter uit de oever dit water te onderhouden, met inbegrip van de eventueel aanwezige beschoeiing.*

7.7. *Indien voor het bedrijfsterrein waarvan het gekochte deel uitmaakt, hetzij op initiatief van de gemeente, hetzij op initiatief van een overkoepelende ondernemersorganisatie, hetzij op initiatief van één of meer op het bedrijfsterrein gevestigde ondernemers een parkmanagement-organisatie tot stand komt, is de koper verplicht in die parkmanagement-organisatie te participeren en daarvan een evenredig deel van de kosten te dragen volgens de op te stellen regels van die parkmanagement-organisatie en zich ook voor het overige te houden aan deze regels.*

8.1. *De bebouwing op het gekochte is bestemd voor gebruik door de koper zelf dan wel door bedrijven, die voldoen aan de vestigingscriteria zoals omschreven in het bestemmingsplan cum annexis. De vestigingscriteria, zoals die ten tijde van het sluiten van de voormelde overeenkomst van koop en verkoop gelden, blijven van kracht in de rechtsverhouding tussen de gemeente en koper. Het staat de koper en zijn eventuele rechtsopvolgers onder bijzondere titel (nadat de eigendom is overgedragen met toestemming van de gemeente zoals bedoeld in artikel 2.8) niet vrij van deze vestigingscriteria af te wijken binnen de termijn bedoeld in artikel 2.8. Daarna is deze privaatrechtelijke verplichting niet langer van kracht, echter onverminderd de terzake geldende publiekrechtelijke voorschriften.*

8.2. *Van iedere akte van eigendomsoverdracht en van het vestigen van een gebruiksrecht dient de koper terstond aan Burgemeester en wethouders een kopie te overleggen, zolang de in artikel 8.1 bedoelde termijn nog niet is verstreken.*

9.2. *Indien koper, of degene aan wie hij het feitelijke gebruik van het gekochte of de daarop gebouwde opstallen heeft toegestaan, in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 2.5, 2.7, 2.8, 6.1, 6.2, 6.4, 6.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 8.1 en 8.2 van deze algemene voorwaarden verbeurt de koper*

aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van één promille van de koopprijs voor iedere dag, gedurende welke hij na schriftelijke sommatie van of namens Burgemeester en wethouders nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. De gemeente heeft het recht naast de boete ook nakoming en/of vergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen.

9.3. Koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen, middels kettingbedingen te verbinden aan de verplichtingen casu quo verboden, vermeld in de artikelen 6.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 en 7.7, met inbegrip van de boetebepaling in artikel 9.2 van deze algemene voorwaarden, alsmede aan de verplichting, neergelegd in het onderhavige lid (9.3), zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van één promille van de koopprijs, voor iedere dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. Dit artikel, alsmede de artikelen waarnaar in dit artikel wordt verwezen, dienen woordelijk te worden opgenomen in iedere leveringsakte, waarbij niet kan worden volstaan met een verwijzing naar de tekst van de algemene voorwaarden.

<u>PARKMANAGEMENT</u>

1.1. Ter nadere uitwerking van de verplichting genoemd in artikel 7.7 van de algemene voorwaarden, wordt aanvullend het volgende overeenkomen.

1.2. De gemeente is voornemens ten behoeve van het parkmanagement op het bedrijventerrein Nieuw Vennep-zuid een vereniging op te richten en stelt de statuten daarvoor vast. De gemeente wordt lid van de vereniging.

1.3. Ingevolge artikel 7.7 van de algemene voorwaarden is de koper eveneens verplicht lid te zijn van deze vereniging, zolang hij eigenaar is van de gekochte onroerende zaak.

1.4. De koper of zijn rechtsopvolger(s) dienen binnen veertien dagen nadat zij juridisch eigenaar zijn geworden van de grond lid te zijn van de vereniging. Indien op dat moment de vereniging nog niet is opgericht, dienen de koper of diens rechtsopvolgers binnen veertien dagen na de oprichting lid te zijn van de vereniging.

1.5. De vereniging bepaalt het beleid van het parkmanagement. Voor de uitvoerende werkzaamheden richt de vereniging een besloten vennootschap op, die de dagelijkse contacten onderhoudt met de aanbieders van produkten en diensten en de geleverde prestaties controleert. De bevoegdheden van de B/V. ten opzichte van de vereniging zullen nader worden vastgelegd.

2. In de statuten van de vereniging zal in ieder geval worden geregeld:

a. het stemrecht van de leden;

b. *een omschrijving van een basispakket (afname verplicht) en het openen van de mogelijkheid van een facultatief pakket (afname optioneel bij voldoende belangstelling);*
c. *een nader te bepalen termijn waarbinnen de vereniging het basispakket niet kan wijzigen; daarna heeft de vereniging de bevoegdheid het basispakket uit te breiden of te beperken;*
d. *de wijze van berekening van de jaarlijkse bijdrage voor het basispakket;*
e. *de hoogte van de maximaal door de leden te betalen verplichte jaarlijkse bijdrage voor het basispakket gedurende de in artikel 2.c. bedoelde termijn, doch ten hoogste voor vijf (5) jaar na de oprichting van de vereniging (prijspeil 2000).*

3. *Het stemrecht binnen de vereniging zal volgens een nog nader uit te werken formule in beginsel worden gerelateerd aan de hoogte van de financiële inbreng van de leden, zoals omschreven in de artikelen 5, 6 en/of 7. Bepaalde essentiële besluiten, waaronder in ieder geval de uitbreiding van het basispakket na de termijn bedoeld in artikel 2.c. en het opheffen van de vereniging zullen alleen kunnen worden genomen met algemene stemmen of een gekwalificeerde meerderheid, een en ander nader te regelen in de statuten. Een lid kan zijn stemrecht op vrijwillige basis bij volmacht geheel of gedeeltelijk overdragen aan één of meer huurders van de bij hem in eigendom zijnde onroerende zaak, echter niet zijn lidmaatschap. De volmacht en de wijze van uitoefening van het stemrecht worden geregeld in de statuten van de vereniging.*
4. *Het verplichte basispakket zal naar de huidige inzichten de volgende onderdelen omvatten:*
   a. *onderhoud van (delen van) de openbare ruimte binnen het plangebied volgens een nader te bepalen (extra) kwaliteitsniveau;*
   b. *onderhoud groene wanden, op die kavels waar deze contractueel zijn verplicht;*
   c. *parkbeveiliging;*
   d. *bewegwijzering;*
   e. *periodieke milieuscan;*
   f. *kosten van de parkmanagement-organisatie (de vereniging van de B.V.).*

   De gemeente behoudt zich het recht voor om in de vast te stellen statuten af te wijken van deze opsomming en/of daarin een nadere uitwerking van de genoemde onderdelen te regelen.
5. *De gemeente, ofschoon lid van de vereniging, zal, behoudens het gestelde in artikel 7., niet zijn gehouden een jaarlijkse bijdrage zoals bedoeld in artikel 6. te betalen. Wel zal de gemeente het normale onderhoudsbudget, dat anders zou worden uitgegeven aan het onderhoud van de openbare ruimte op standaard-kwaliteitsniveau (voor zover van toepassing minus het budget voor die onderdelen die*

de gemeente eventueel nog zelf zal beheren en onderhouden), jaarlijks in de kas van de vereniging storten. Dit zal nader worden uitgewerkt in een tussen de gemeente en de vereniging te sluiten beheersovereenkomst.

6. *De door de leden te betalen jaarlijkse bijdrage voor het basispakket wordt berekend naar rato van het aantal vierkante meters gekochte terreinoppervlakte zoals vermeld in de overeenkomst van koop en verkoop. Een bij de kadastrale inmeting, geconstateerd verschil zal daarbij niet van invloed zijn, tenzij de afwijking meer bedraagt dan vijf procent (5%). Uitgangspunt zal zijn dat de jaarlijks e verwachten kosten voor het in artikel 4. genoemde basispakket, of zoals dat na afloop van de in artikel 2.c bedoelde termijn zal worden gewijzigd, rekening houdend met de gemeentelijke bijdrage zoals bedoeld in artikel 5., worden gedekt en dat een nader in de statuten te reguleren reserve door de vereniging wordt opgebouwd. Bij aanvang en beëindiging van het lidmaatschap is een lid een evenredig deel van het jaarbedrag voor het lopende boekjaar verschuldigd.*
7. *Zolang nog niet alle grond is verkocht, zal de gemeente voor de uitgeefbare percelen bouwgrond die nog haar eigendom zijn, de jaarlijkse bijdrage voor het basispakket (dus niet voor het facultatieve pakket) aan de vereniging betalen.*
8. *De jaarlijkse bijdrage voor het basispakket zal gedurende de termijn bedoeld in artikel 2.c, doch ten hoogste voor vijf jaar na de oprichting van de vereniging, maximaal eenhonderdzesendertig euro dertien eurocent (€ 136,13) per vierkante meter (m2) terreinoppervlakte bedragen (prijspeil 2000). Na afloop van deze termijn zal dit maximum niet meer gelden. Het maximumbedrag wordt geïndexeerd op de navolgende wijze.*
   Het maximumbedrag zal telkens na afloop van een jaar, voor het eerst per één januari tweeduizend één worden herzien conform het verloop van de consumentenprijsindex (alle huishoudens), zoals maandelijks gepubliceerd in de Staatscourant. De herziening wordt vastgesteld door het bedrag van het maximumbedrag, zoals vermeld in dit artikel, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer betrekking hebbende op de maand december van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de herziening plaatsvindt en de noemer door het prijsindexcijfer betrekking hebbend op de maand januari van het jaar tweeduizend.
9. *Op deze nadere uitwerking van artikel 7.7 van de algemene voorwaarden zijn het boetebeding in artikel 9.2 en het kettingbeding in artikel 9.3 van de algemene voorwaarden van overeenkomstige toepassing.*
10. *De uiteindelijke gebruiker(s), van de op het gekochte te bouwen opstal(len), voor zover van toepassing inclusief de koper zelf, zijn*

verplicht deel te nemen aan een door de gemeente georganiseerde en door de gemeente te betalen milieuscan van hun bedrijf/bedrijven. Ofschoon het dringend wordt aangeraden, zijn de koper en de eventuele (andere) gebruikers van de opstal(len) niet verplicht om gevolg te geven aan de uit de milieuscan voortvloeiende adviezen. Deze milieuscan treedt niet in de plaats van de verplichting van de koper of andere gebruikers om alle vereiste publiekrechtelijke vergunningen terzake aan te vragen. De koper verplicht zich, voor zover hij de opstal(len) niet geheel ten behoeve van zichzelf in gebruik zal nemen, deze bepaling (artikel 10.) op te leggen aan alle (andere) gebruikers van de optal(len), zulks op verbeurte van een boete zoals bedoeld in artikel 9.3 van de algemene voorwaarden.

11.a. In aanvulling op de algemene onderhoudsverplichting opgelegd in artikel 7.1 van de algemene voorwaarden, is de koper speciaal verplicht om de door de gemeente op het gekochte aangebrachte afschermende groenbeplanting ten opzichte van de openbare buitenruimte met een lengte van circa éénhonderd tweeëntwintig meter, de zogenaamde "groene wand", met inbegrip van de eventuele fundering, ook indien deze gedeeltelijk is gelegen in openbare grond, in een goede staat van onderhoud te handhaven. Indien de gemeente van oordeel is dat dit onderhoud onvoldoende is, zal de gemeente de koper schriftelijk in gebreke stellen door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Indien de koper niet binnen zes weken, alsnog het noodzakelijke herstel of onderhoud heeft verricht, is de boetebepaling in artikel 9.2. van de algemene voorwaarden overeenkomst van kracht. De onderhoudsverplichting van de koper wordt opgeschort, zolang het onderhoud van de "groene wand" onderdeel uitmaakt van het basispakket voor parkmanagement zoals is omschreven in artikel 4. van deze overeenkomst.

11.b. De op het verkochte op te richten bebouwing zal gedeeltelijk uit een zogenaamde "rode muur" aan de zuid-oost en zuidwestzijde van het bouwterrein, met een totale lengte van circa tweehonderd drieënveertig meter, zoals nader zal zijn gespecificeerd in de bouwvergunning.
De koper verplicht zich deze rode muur in goede staat van onderhoud te handhaven en geen wijziging te brengen in materiaalgebruik of kleur van deze "rode muur". Indien de gemeente van oordeel is dat dit onderhoud onvoldoende is, danwel een wijziging is aangebracht in materiaalgebruik of kleur, zal de gemeente de koper schriftelijk in gebreke stellen door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Indien de koper niet binnen zes weken, alsnog het noodzakelijke onderhoud heeft verricht, danwel het materiaalgebruik of de kleur wee in overeenstemming heeft gebracht met de oorspronkelijke situatie, is de boetebepaling in artikel 9.2 van de algemene voorwaarden overeenkomstig van kracht.

12. *De koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen, middels een kettingbeding te verbinden aan de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 11. (met inbegrip van de boetebepaling in artikel 9.2 van de algemene voorwaarden), alsmede aan de verplichting, neergelegd in het dit artikel (12.), zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van één promille van de koopprijs voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders.*
Dit artikel dient woordelijk te worden opgenomen in iedere leveringsakte, waarbij niet kan worden volstaan met een verwijzing naar dit contract."

---------- SLOTVERKLARING.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde vervolgens waarnodig vorenstaande erfdienstbaarheden, bij de akten van levering aan de individuele verkrijgers, aan de individuele verkrijgers op te zullen leggen.
Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.
Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, te dezer akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuutakte.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht en er is gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.
De comparant heeft verklaard dat hij van de inhoud van de akte kennis heeft genomen en heeft verklaard met beperkte voorlezing in te stemmen.
De comparant is mij, notaris, bekend.
Voor zover de wet dat vereist is de identiteit van de comparant door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van een geldig identiteitsbewijs, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.
Deze akte is verleden te Haarlemmermeer op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en door mij, notaris, ondertekend
om veertien uur en veertig minuten.
(Volgt ondertekening)

"VOOR AFSCHRIFT":

. w.g. J. Blom

Ondergetekende, Mr Jannette Blom notaris met plaats van vestiging Haarlemmermeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste

weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-12-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56031 nummer 97.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 350C878736C51D19C3D91FEADEE03C06 toebehoort aan Blom Jannette.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

44117_BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN.pdf

"<u>BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN</u>
Met betrekking tot erfdienstbaarheden, mandeligheden en kwalitatieve verplichtingen, wordt door verkoper verwezen naar:

I. een akte op drieëntwintig december tweeduizend acht verleden voor mr. J. Blom, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het daarvoor bestemde openbaar register op vierentwintig december daarna in deel 56031 nummer 97, van welke akte koper verklaarde een kopie-afschrift te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof de inhoud hiervan een geheel uitmaakt van deze akte.
De comparant sub 1, handelend als gemeld, legt vorenbedoelde mandeligheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen bij deze nog op aan koper, die verklaarde de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit bedoelde mandeligheden, kwalitatieve verplichtingen en de in laatst bedoelde akte vermelde erfdienstbaarheden en kettingbedingen aan te nemen en te bekrachtigen;

II. een akte van oprichting van een vereniging op drieëntwintig december tweeduizend acht verleden voor mr. J. Blom, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte koper verklaarde een kopie-afschrift te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof de inhoud hiervan een geheel uitmaakt van deze akte.
Het doel van de vereniging is:
a. het behartigen van de belangen, in de ruimste zin van het woord, van de eigenaren van de bedrijfsunits met parkeerplaatsen, weg, ondergrond en verder toebehoren, gelegen in het Guldenkwartier op het bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid te Nieuw-Vennep, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer (oorspronkelijk) 891, alsmede het mandelige terrein, tezamen vormende het bedrijfscomplex van voormelde bedrijfsunits;
b. het beheren en onderhouden van de navolgende zaken betreffende voornoemd bedrijfscomplex, te weten de groen- en/of watervoorziening, de parkeerplaatsen en de mandelige grond bestemd voor het gezamenlijk- en het privé-gebruik van de eigenaren van de bedrijfsunits, hun huurder of andere bevoegde gebruikers, de daarbij behorende bestrating, bewegwijzering, het riool en het dak begrepen;
c. het instellen en beheren van een fonds voor het onderhoud, reparatie en dergelijke;
alles in de ruime zin van het woord.
Koper verplicht zich als lid toe te treden tot vorenbedoelde vereniging, welke de naam draagt: "Bedrijvenvereniging Het Guldenkwartier".
De koper is als lid verplicht tot nakoming van alle uit het lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen. In geval van toerekenbare tekortkoming in de

nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen verbeurt de koper ten behoeve van de hiervoor genoemde vereniging een onmiddellijk, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper met de nakoming in gebreke blijft.
<u>Kettingbeding en boete</u>
De hiervoor omschreven verplichtingen en boetebeding en het onderhavige beding moeten door koper bij elke eigendomsoverdracht van het verkochte of de verlening van een zakelijk genotsrecht worden opgelegd en ten behoeve van de hiervoor vermelde vereniging worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van overdracht woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of een zakelijk genotsrecht die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van voormelde vereniging."

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44117.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder PESETAWEG 97 te 2153 PJ NIEUW-VENNEP

Dossiernummer: 2190666/MR
Repertoriumnummer: 1988

Heden, acht mei tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Eelco Jacob Kosters, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

1. de heer **Louis Davina**, geboren te Oldenzaal op twee juni negentienhonderdnegenendertig, te dezer zake woonplaats kiezende te 2012 EM Haarlem, Van Eedenstraat 20, ten kantore van Krans Notarissen;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hugo van Luling Beheer B.V.**, gevestigd te Rijsenhout, feitelijk gevestigd te 1431 EX Aalsmeer, Stommeerweg 72H, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34079528;
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Quintesse B.V.**, gevestigd te Haarlemmermeer, feitelijk gevestigd te 2152 CS Nieuw-Vennep, Westerdreef 5W, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34082031;

hierna tezamen te noemen: 'de verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed

3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zeventien juni tweeduizend negentien om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

a. een perceel grond met de daarop gebouwde bedrijfsunit met bijbehorende parkeerplaats, deel uitmakende van het project "Het Guldenkwartier", gelegen op het bedrijvenpark "Nieuw-Vennep Zuid" te Nieuw-Vennep te **2153 PJ Nieuw-vennep**, **Pesetaweg 97**, kadastraal bekend gemeente , sectie AN, nummer 1040, groot een are en vijftig centiare;
b. met het hiervoor beschreven kadastraal nummer 1040 is als "mandelig eigendom" onlosmakelijk verbonden:
het één/negende (1/9e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot toegangsweg en parkeerplaatsen ten behoeve van de aanliggende bedrijfsunits (gelegen rondom de geprojecteerde bouwnummers 1 tot en met 9, welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen de eigenaren van de bedrijfsunits met de bouwnummers 1 tot en met 9, bekend als "mandeligheid 1", kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 1044, groot een are vijftig centiare;
c. 1. het één/acht en twintigste (1/28e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot groen en parkeerplaatsen (gelegen rondom de geprojecteerde bedrijfsunits), welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen alle eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28, bekend als "mandeligheid 4";
2. het één/acht en twintigste (1/28e) onverdeeld aandeel in het buitenterrein, bestemd tot weg en parkeerplaatsen (gelegen langs de zuidgrens van de geprojecteerde bedrijfsunits), welk buitenterrein mandelig zal zijn tussen alle eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28, bekend als "mandeligheid 5";

welke voormelde mandeligheden samen kadastraal bekend zijn als gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummers 1071, 1074 en 1075, respectievelijk groot dertien are en dertig centiare, zeven centiare en tweeënzestig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar
De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.
Mede-schuldenaar
Medeschuldenaar is:
ENZOVOORTS
1.4 verkrijging eigenaar
Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op zeventien oktober tweeduizend dertien verleden voor meester S.J. van Os, notaris te Haarlemmermeer. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien oktober negen en twintighonderddertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 63450, nummer 52.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
1.5 hypotheek-/pandrecht
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot een honderd negentig duizend euro (€ 190.000,00). Dit blijkt uit een akte op zeventien oktober tweeduizend dertien verleden voor de hiervoor genoemde notaris Van Os. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien oktober tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 65565, nummer 156, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
- op de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig te herkennen zijn;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Mede in verband met de akte van cessie op twaalf december tweeduizend zeventien verleden voor meester S. Kreugel, notaris te Wijdemeren, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 72810 nummer 137. Van de mededeling van vorenbedoeld cessie blijkt uit een aan de akte van cessie gehechte brief aan de schuldenaar de dato zes december tweeduizend zeventien, waarin deze cessie bekend wordt gemaakt
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypo-

theekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

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

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de

eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

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

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op twee mei tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- energielabel

Omdat het een bedrijfs onroerend goed is heeft het registergoed geen energielabel.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de BAG-viewer is: overige gebruiksfunctie.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"<u>BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN</u>

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, mandeligheden en kwalitatieve verplichtingen, wordt door verkoper verwezen naar:

I. een akte op drieëntwintig december tweeduizend acht verleden voor mr. J. Blom, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het daarvoor bestemde openbaar register op vierentwintig december daarna in deel 56031 nummer 97, van welke akte koper verklaarde een kopie-afschrift te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof de inhoud hiervan een geheel uitmaakt van deze akte.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, legt vorenbedoelde mandeligheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen bij deze nog op aan koper, die verklaarde de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit bedoelde mandeligheden, kwalitatieve verplichtingen en de in laatst bedoelde akte vermelde erfdienstbaarheden en kettingbedingen aan te nemen en te bekrachtigen;

II. een akte van oprichting van een vereniging op drieëntwintig december

tweeduizend acht verleden voor mr. J. Blom, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte koper verklaarde een kopie-afschrift te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof de inhoud hiervan een geheel uitmaakt van deze akte.
Het doel van de vereniging is:

a. het behartigen van de belangen, in de ruimste zin van het woord, van de eigenaren van de bedrijfsunits met parkeerplaatsen, weg, ondergrond en verder toebehoren, gelegen in het Guldenkwartier op het bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid te Nieuw-Vennep, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer (oorspronkelijk) 891, alsmede het mandelige terrein, tezamen vormende het bedrijfscomplex van voormelde bedrijfsunits;
b. het beheren en onderhouden van de navolgende zaken betreffende voornoemd bedrijfscomplex, te weten de groen- en/of watervoorziening, de parkeerplaatsen en de mandelige grond bestemd voor het gezamenlijk- en het privé-gebruik van de eigenaren van de bedrijfsunits, hun huurder of andere bevoegde gebruikers, de daarbij behorende bestrating, bewegwijzering, het riool en het dak begrepen;
c. het instellen en beheren van een fonds voor het onderhoud, reparatie en dergelijke;

alles in de ruime zin van het woord.
Koper verplicht zich als lid toe te treden tot vorenbedoelde vereniging, welke de naam draagt: "Bedrijvenvereniging Het Guldenkwartier".
De koper is als lid verplicht tot nakoming van alle uit het lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen. In geval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen verbeurt de koper ten behoeve van de hiervoor genoemde vereniging een onmiddellijk, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper met de nakoming in gebreke blijft.
<u>Kettingbeding en boete</u>
De hiervoor omschreven verplichtingen en boetebeding en het onderhavige beding moeten door koper bij elke eigendomsoverdracht van het verkochte of de verlening van een zakelijk genotsrecht worden opgelegd en ten behoeve van de hiervoor vermelde vereniging worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van overdracht woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of een zakelijk genotsrecht die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van voormelde vereniging."

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

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

Omdat het registergoed geen woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is geen verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een

onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting ad zes procent (6 %);
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:
- de exploitkosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- de kosten van het door de verkoper inroepen van het huurbeding;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

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

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepa-

ling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat

de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

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

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

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

4.7 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane

schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Ondertekening

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