

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
ENGELANDLAAN 1016 te 2034 GB HAARLEM**

Dossiernummer: 2190781/MR

Repertoriumnummer: 2339

Heden eenendertig juli tweeduizend negentien, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De naamloze vennootschap **Amstelhuys NV**, gevestigd te 1096 CJ Amsterdam, Joan Muyskenweg 4, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zestien september tweeduizend negentien om of omstreeks achttien uur (18:00 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:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Engelandlaan 1016 te 2034 GB Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 2367, appartementsindex 96, welk appartementsrecht uit maakt het onverdeeld eenhonderdnegen/dertien duizend eenhonderdvierentachtigste (109/13.184e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw bevattende eenhonderdzeventien woningen, eenhonderdnegen bergingen en tien garages met acht bergingen met ondergrond en verder toebehoren te Haarlem, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Y, nummers 717, groot vijftien are zevenenvijftig centiare, 718, groot twintig are negentig centiare en 715 groot twee are achttien centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Engelandlaan, ongenummerd te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 2367, appartementsindex 159, uitmakende het zeven/dertien duizend eenhonderdvierentachtigste (7/13.184e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

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

Deze levering blijkt uit een akte op een en twintig december tweeduizend tien verleden voor meester J.F.P. de Beer, notaris te Haarlem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een en twintig december tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59284, nummer 186.

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, eveneens voor de onverdeelde helft op grond van verdeling.

Deze verdeling blijkt uit een akte op een en twintig augustus tweeduizend vijftien verleden voor meester De Beer, voornoemd. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier en twintig augustus tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66706 nummer 169.

Uit deze aktes blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en

het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken .

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot een honderd vijf en negentig duizend euro (€ 195.000,00). Dit blijkt uit een akte op een en twintig december tweeduizend tien verleden voor de hiervoor genoemde notaris De Beer. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een en twintig december tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 61492, nummer 85, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- de spaarrekening en levensverzekering;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;

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 zestien juli tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- energielabel

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

2.2 juridische informatie

- bestemming

De bestemming volgens de BAG-viewer is: woonfunctie.

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

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN"

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, ingeschreven in deel 14028 nummer 45, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van verkoop en koop op drie juni negentienhonderd éénenzeventig verleden voor notaris M.J. Slis-Stroom te Amsterdam overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op zeven juni negentienhonderd éénenzeventig (correcties typefout in vorige akte genoemde data) in deel 2842 nummer 5, waarin ondermeer staat vermeld woordelijk luidende:

"Speciaal wordt ten deze verwezen naar de akten, waarbij de onderhavige onroerende goederen als bouwterrein door de Gemeente Haarlem in eigendom werden overgedragen. Wat de sub 1 en 2 vermelde percelen betreft bij akte op dertig juli negentienhonderdachtenzestig verleden voor notaris Spier voornoemd, overgeschreven alsvoren op éénendertig juli negentienhonderdachtenzestig in deel 2674 nummer 8, en wat de sub 3 en 4 vermelde percelen betreft bij akte op twee september negentienhonderdachtenzestig verleden voor notaris Spier voornoemd, overgeschreven alsvoren op diezelfde dag in deel 2678 nummer 112, waarin is vermeld, dat op gemelde overdrachten van toepassing zijn:

- A. de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de Raad der Gemeente Haarlem de dato veertien maart negentienhonderdtweënzestig, vastgelegd bij akte op dertien april negentienhonderdtweënzestig voor notaris Mr. R.M. Krans te Haarlem, overgeschreven alsvoren diezelfde dag in deel 2408 nummer 87;
- B. de navolgende Bijzondere Voorwaarden, woordelijk luidende:
 - wat de percelen sub 1 en 2 betreft:
 - a. de sub 1 vermelde grond (thans genummerd 1) is bestemd voor de bouw van twee flatgebouwen in vier woonlagen op onderbouw, omvattende drie en veertig flatwoningen cum annexis en negentien garages in de onderbouw, volgens door Burgemeester en Wethouders goed te keuren plannen; de sub 2 vermelde grond (thans genummerd 2) is bestemd voor de bouw van dertien losstaande garageboxen;
 - b. de op de bij deze verkochte percelen, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie Y nummers 712 en 713 te stichten woningen zullen met uitzondering van vijftien woningen, welke niet in aanmerking komen voor realisering in de hierna aan te geven sector en dus in de vrije sector moeten worden gerealiseerd, dienen te worden gerealiseerd in de sector gesubsidieerde particuliere huurwoningen;
 - c. de te stichten woningen zullen blijvend en uitsluitend als huurwoningen

worden geëxploiteerd door de koopster of haar opvolger in rechte. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de koopster casu quo haar opvolger in rechten, zulks in afwijking van het gestelde in de Algemene Verkoopsvoorwaarden, onherroepelijk ten behoeve van de Gemeente Haarlem een direct opeisbare boete, welke boete gelijk zal zijn aan tweehonderd procent van de hiervoor sub A genoemde koopsom ad driehonderdvijfendertigduizend tweehonderdzesig gulden, vermeerderd met een rente á zeven procent per jaar over het tijdvak, gelegen tussen de datum van eigendomsoverdracht van de grond en de datum waarop de overtreding heeft plaatsgehad. De koopster of haar opvolger in rechten zal in gebreken zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat ingebrekestelling nodig zal zijn;

- d. Burgemeester en Wethouders hebben het recht bij eerste bewoning vijftig procent van de op de bij deze verkochte percelen te stichten woningen te bestemmen voor door hen aan te wijzen kandidaat-huurders, die gelet op hun financiële en maatschappelijke positie, zulks ter beoordeling van genoemd College, aanvaardbaar zijn als huurders van de te stichten woningen; deze aanwijzing zal moeten geschieden drie maanden voordat de woningen gereed zijn.
Voor de overige woningen alsmede voor de woningen waarvoor geen aanwijzing is geschied, geldt vrije sector vestiging (mits de gezinsgrootte in overeenstemming is met de daarvoor geldende normen, welke normen voorschrijven een gezin van tenminste twee personen), ook voor niet-ingezetenen van Haarlem; indien er meerdere reflectanten zijn hebben ingezetenen of economisch gebonden aan Haarlem door voorkeur;*
- e. de woningen zijn bestemd voor bewoning door één gezin; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend; de te stichten garageboxen mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenwagens, die niet worden gebezigd ten behoeve van een autorijschool of autoverhuurbedrijf;*
- f. het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; uit welstandsoverwegingen zal de bebouwing op de bij deze verkochte gronden, alsmede die op de kadastrale percelen Gemeente Haarlem II, sectie Y nummers 717 en 719, onderscheidenlijk als één geheel worden aangemerkt;*
- g. zo aan de buitenzijde van de bebouwing reclame mocht worden aangebracht behoeft deze, evenals aan te brengen naamborden in de ruimste zin - vooraf de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;*
- h. de aan te brengen zonweringen, behoeven wat kleur en constructie betreft, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;*
- i. de koopster is verplicht de op de gronden te stichten flatgebouwen te*

voorzien van een centraal antennesysteem en aan de instandhouding daarvan mede te werken, zullende het niet zijn toegestaan op of aan de op de gronden te stichten flatgebouwen andere antennes ten behoeve van ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen, dan wel soortgelijke inrichtingen aan te brengen;

- j. de in de verkoop begrepen, niet onder de te stichting bebouwing gelegen gronden zijn bestemd voor gemeenschappelijke erven en stoepen, zullende de gemeenschappelijke erven en stoepen door en voor rekening van de koopster dienen te worden aangelegd en onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;
- k. eigendomsoverdracht van het bij deze sub I en II verkochte met de daarop te stichten flatgebouwen respectievelijk garages zal alleen per complex voor het geheel mogen plaatsvinden tenzij Burgemeester en Wethouders afwijking toestaan; de verkochte grond met daarop te stichten bebouwing zal niet in erfpacht mogen worden uitgegeven, noch zal daarop het recht van opstal, het recht van beklemming, het stadsmeierrecht, of een grondrente worden gevestigd;
- l. de koopster verklaart ermede bekend te zijn, dat de Gemeente Amsterdam verlangt de vestiging van een zakelijk recht op de voet van de Belemmeringenwet, Privaatrecht strekkende tot het aanleggen, hebben en onderhouden van een watertransportleiding in het verkochte, welke watertransportleiding een onderdeel zal vormen van de watertransportleiding ban Leiduin naar Amsterdam; de terzake tussen de koopster en de Gemeente Amsterdam te sluiten overeenkomst laat deze verkoop onverlet;
- m. de onder a. tot en met l. genoemde voorwaarden, alsmede deze voorwaarde, dienen bij elke vervreemding van het verkochte en bij vestiging van zakelijke genotsrechten, voorzover nog van toegestaan, woordelijk in de akte van overdracht of vestiging overgenomen te worden. ""

wat de percelen sub 3 en 4 betreft:

- a. de sub I vermelde grond (thans genummerd 3) is bestemd voor de bouw van één flatgebouw in negen woonlagen op onderbouw, omvattende eenhonderd zeventien flatwoningen cum annexis, volgens door Burgemeester en Wethouders goed te keuren plannen; de sub II vermelde grond (thans genummerd 4) is bestemd voor de bouw van twee flatgebouwen in vier woonlagen op onderbouw omvattende drie en veertig flatwoningen cum annexis en garages in de onderbouw, volgens door Burgemeester en Wethouders goed te keuren plannen;
- b. de op bij deze verkochte percelen, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie Y nummers 717 en 719 te stichten woningen zullen met uitzondering van vijftien woningen, welke niet in aanmerking komen voor realisering in

de hierna aan te geven sector en dus in de vrije sector moeten worden gerealiseerd, dienen te worden gerealiseerd in de sector gesubsidieerde particuliere huurwoningen;

- c. *de te stichten woningen zullen blijvend en uitsluitend als huurwoningen worden geëxploiteerd door de koopster of haar opvolger in rechten. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt de koopster casu quo haar opvolger in rechten, zulks in afwijking van het gestelde in de Algemene Verkoopsvoorwaarden, onherroepelijk ten behoeve van de Gemeente Haarlem een direct opeisbare boete, welke boete gelijk zal zijn aan tweehonderd procent van de hiervoor sub A genoemde koopsommen respectievelijk ad zevenhonderdvijfentwintigduizend vierhonderd gulden en/of ad driehonderdvijfendertigduizend tweehonderdzesig gulden al naar gelang de overtreding plaatsvindt ten aanzien van de woningen te bouwen op de hiervoor sub I en/of sub II bedoelde gronden, vermeerderd met een rente á zeven procent per jaar over het tijdvak, gelegen tussen de datum van eigendomsoverdracht van de grond en de datum waarop de overtreding heeft plaats gehad.
De koopster of haar opvolger in rechten zal in gebreke zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat ingebrekestelling nodig zal zijn; (volgens de bepalingen sub d en e, woordelijk aan de Bijzondere Voorwaarden hiervóór sub d en e opgenomen).*
- f. *het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; uit welstandsoverwegingen zal de bebouwing op de bij deze verkochte gronden, alsmede die op de kadastrale percelen Gemeente Haarlem II, sectie Y nummers 712 en 713, onderscheidenlijk als één geheel worden aangemerkt; (volgens de bepalingen sub g tot en met m, woordelijk aan de Bijzondere Voorwaarden hiervóór sub g tot en met m opgenomen)."""*

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 Haarlem geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

Ten deze wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vierentwintig januari negentienhonderd zesennegentig verleden voor meester R.M.J. van Gent, destijds notaris te Heerlen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Amsterdam op vijfentwintig januari negentienhonderd zesennegentig in register 4, deel 13279, nummer 1 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor verkrijger.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Engelandlaan 974 tot en met 1206 (even nummers) en 10-A tot en met 10-J te Haarlem, gevestigd te Haarlem, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50153811.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

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

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

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

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar, althans deze staat op het adres ingeschreven.

Volgens een bericht van de gemeente Haarlem, met datum zeven en twintig mei tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

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

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

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot niet gevraagd, mede op grond van de verkregen informatie van de gemeente.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;

- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: een bedrag van vijfduizend driehonderdtien euro en achtenveertig eurocent (€ 5.310,48) per een november tweeduizend negentien, te vermeerderen met mutatiekosten koper ad eenhonderddrieëntwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 123,42), derhalve totaal vijfduizend vierhonderddrieëndertig euro en negentig eurocent (€ 5.433,90)

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: een honderd vijf en veertig euro en twee en zestig eurocent (€ 145,62);
 - rioolheffing: een honderd zes en vijftig euro en acht en negentig eurocent (€ 156,98);
 - waterschapslasten: een en twintig euro en drie eurocent (€ 21,03);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars betreffende het woonappartement: tweehonderdvijfenvijftig euro en zesenzestig eurocent (€ 255,66) per maand;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars betreffende de berging: tien euro en zevenenzeventig eurocent (€ 10,77) per maand.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

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

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, recht-hebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
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 registratienotariss 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 aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

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

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

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

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

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De

gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 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 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 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 geldverstrekker 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 Makelaars, 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.

4.7 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.

4.8 risico-overgang

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

4.9 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen binnen vier (4) weken na gunning te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

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

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

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