

## **Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling ENGELANDLAAN 302 te 2034 NJ HAARLEM**

Dossiernummer: 2191165/MR

Repertoriumnummer: 2398

Heden, veertien augustus tweeduizend negentien, verklaar ik, meester Jan Bertus Temmink, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

### **Opdrachtgever**

De vereniging: **Vereniging van Eigenaars van Parkflat Het Spaarne III Engelandlaan 264 tot en met 302 (even nummers) te Haarlem**, gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te 2102 LH Heemstede, Industrieweg 16, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden 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 mede ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://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 (de veiling)

### **1. Algemene informatie**

#### **1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zeven oktober tweeduizend negentien om of omstreeks achttien uur (18:00 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'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

#### **1.2 registergoed**

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de bovenste verdieping van na te melden flatgebouw, plaatselijk bekend **Engelandlaan 302 te 2034 NJ Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 1114, appartementsindex 18, welk appartementsrecht uit maakt het onverdeeld zes/eenhonderd vierennegentigste (6/194e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond gelegen aan de Engelandlaan, eigendom van de Vereniging van Eigenaars van Parkflat Het Spaarne III Engelandlaan 264 tot en met 302 (even nummers) te Haarlem, met de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende flatgebouw bevattende achttien flatwoningen met daarbij behorende bergingen in de onderbouw, twee kantoorruimten en vier garages, plaatselijk bekend Engelandlaan 264 tot en met 302 (even nummers) te Haarlem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummer 890, groot vijf are elf 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'.

### **1.4 verkrijging eigenaar**

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

Deze levering blijkt uit een akte op twaalf augustus tweeduizend vier verleden voor meester L.B.E.W. van der Putt, destijds notaris te Haarlem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Amsterdam op dertien augustus tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19009, nummer 180.

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 het volgende hypotheekrecht gevestigd:

- Ten behoeve van The Governor and Company of the Bank of Scotland is een recht van het hypotheek gevestigd, in hoofdsom groot eenhonderdvierendertigduizend driehonderdvijfenzeventig euro (€ 134.375,00). Dit blijkt uit een akte op twaalf augustus tweeduizend vier verleden voor de hiervoor genoemde notaris Van der Putt. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Amsterdam op dertien augustus tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 18461, nummer 114. In deze akte is een pandrecht gevestigd op

- alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen. In bijzonder de rechten op huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen; hierna te noemen: 'het pandrecht'.

### **1.6 schuld**

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

### **1.7 opeisbaarheid en verzuim**

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is 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.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem op acht mei tweeduizend negentien heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

### **1.8 executoriaal beslag**

Op achttien juni tweeduizend negentien is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op achttien juni tweeduizend negentien ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 75945 en nummer 145. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op negentien juni tweeduizend negentien aan de schuldenaar betekend.

Na de inschrijving van het beslag in de daartoe bestemde registers is het beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, op negentien juni tweeduizend negentien betekend aan de hypotheekhouder.

Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

### **1.9 geen overname door de hypotheekhouder**

De hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag. Daarom is de verkoper be-

voegd de openbare verkoop van het registergoed door te zetten.

### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de hypotheekhouders en/of andere 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 mr. 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.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke informatie**

#### *milieu*

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

#### *energielabel*

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopige 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:

*"dat de verkoop en koop is geschied onder de Algemene Verkoopvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig nummer 40, vastgelegd in een akte van dertien april negentienhonderd twee en zestig, verleden voor Meester M.R. Krans te Haarlem, overgeschreven ten hypotheekkantore aldaar diezelfde dag in deel 2408*

*nummer 87, aan welke algemene verkoopsvoorwaarden in verband met het daarin in artikel 7 bepaalde, rechtsopvolger(sters) van verkoopster in de eigendom mede zijn gebonden, alsmede aan de navolgende voorwaarden waarmede voormelde algemene voorwaarden werden aangevuld, in de eigendomstitel woordelijk vermeld als volgt - waarbij met "grond" bedoeld is het gehele bij gemelde eigendomstitel omschreven perceelsgedeelte:*

- a. dat de grond is bestemd voor bebouwing met tweehonderd zeventig flatwoningen, plus minus zes en twintig vrijstaande garages, alsmede zestien garages en twee praktijkruimten in de onderbouw en één tekenbureau, volgens door burgemeester en wethouders goed te keuren plannen;*
- b. dat de woningen uitsluitend mogen worden gebruikt ter bewoning door niet meer dan één gezin en dat daarin derhalve geen nering, bedrijf of iets dergelijks mag worden uitgeoefend;*
- c. dat de garages slechts worden gebezigd voor het stallen van personenwagens, welke niet worden gebruikt ten behoeve van een autoverhuurbedrijf of een autotransportbedrijf;*
- d. dat de buitenzijde van de bebouwing, als één geheel, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders dient te worden onderhouden;*
- e. dat zonweringen aan de buitenzijde van de bebouwing niet mogen worden aangebracht dan na toestemming van burgemeester en wethouders, die nadere eisen kunnen stellen betreffende de constructie, materiaalkeuze, kleur en afmetingen;*
- f. dat naamborden, reclameborden of aanduidingen van het beroep van de bewoners op of aan de gebouwen niet mogen worden aangebracht dan met toestemming van burgemeester en wethouders die nadere eisen alleen kunnen stellen betreffende samenstelling, kleur en afmetingen en plaatsing;*
- g. dat de gemeenschappelijke tuinen, zoals deze op de bij dit besluit behorende tekening met rode omlijning zijn aangeduid, en de plantsoenstroken, zoals deze op bedoelde tekening met blauwe omlijning zijn aangegeven, door de gemeente worden aangelegd en onderhouden;*
- h. dat vanaf de datum van het gereedkomen van de gemeenschappelijke tuinen de jaarlijkse onderhoudskosten daarvan van gemeentewege in rekening worden gebracht en zullen moeten worden voldaan op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip; de grootte van het bedrag der jaarlijkse onderhoudskosten wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld;*
- i. dat de gemeente vrij is in de keuze van beplanting, casu quo bezaaiing van de gemeenschappelijke tuinen;*
- j. dat, ingeval van terugkoop door de gemeente van de grond als bedoeld in artikel 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 1962, het bedrag van eenhonderd vijf en twintig duizend negenhonderd twee en vijftig gulden wegens gekapitaliseerd onderhoud van de in aanhef van dit besluit bedoelde grondgedeelten en het bedrag*

van twee en zestig duizend achthonderd zes en veertig gulden, wegens aanlegkosten van de gemeenschappelijke tuinen door de gemeente zullen worden terugbetaald, tenzij de tuinaanleg reeds mocht hebben plaats gehad, in welk geval laatstgenoemd bedrag niet zal worden terugbetaald;

k. dat de eigenaar gerechtigd is de woningen of te verhuren of te verkopen, of over te dragen aan een coöperatieve vereniging, welke vereniging de woningen tegen betaling van een inkoopprijs aan de leden ter beschikking kan stellen; dat burgemeester en wethouders van Haarlem het recht hebben bij de eerste bewoning vijftig procent van de te stichten woningen, al naar gelang de eigenaar in voege als vermeld heeft beschikt, te bestemmen voor door hen aan te wijzen kandidaat-huurders, kandidaat-kopers of kandidaat-leden der coöperatieve vereniging, die gelet op hun financiële en maatschappelijke positie - zulks ter beoordeling van genoemd college - voor de te stichten woningen aanvaardbaar kunnen worden geacht;

deze aanwijzing zal moeten geschieden drie maanden voordat de woningen voor bewoning gereed zijn.

Voor de overige woningen, alsmede voor de woningen waarvoor in voege als voormeld geen aanwijzing is geschied, geldt vrije vestiging ook voor niet-ingezetenen van Haarlem;

indien er meerdere reflectanten zijn hebben ingezetenen van- of economisch gebonden aan Haarlem de voorkeur;

l. dat de onder a tot en met k vermelde voorwaarden, alsmede deze voorwaarde bij overdracht van- of vestiging van zakelijke genotsrechten op het verkochte, woordelijk in elke akte van overdracht of vestiging worden opgenomen."

B de akte inhoudende toedeling van een eeuwigdurend recht van erfpacht op zeven-entwintig september negentienhonderd vijfenzestig voor notaris H. van Steef te Amsterdam verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 2549 nummer 14, waarin voorzover thans met betrekking tot het verkochte van belang, naar luid van na te melden akte van twintig januari negentienhonderd zesenzeventig, de navolgende bepalingen voorkomen:

"1. Het erfpachtsrecht gaat heden in;

2. enzovoort

5. Op de in erfpacht toegescheiden grond zullen geen andere opstallen mogen worden gebouwd dan een flatgebouw bevattende achttien flatwoningen, twee praktijkruimten, achttien bergingen en vier garages alsmede gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten.

De flatwoningen mogen uitsluitend worden gebruikt ter bewoning door niet meer dan één gezin en daarin zal derhalve geen nering, bedrijf of iets dergelijke mogen worden uitgeoefend.

Met betrekking tot het gebruik van de flatwoningen geldt voorts het bepaalde

*in artikel 9 tweede lid onder b van na te melden algemene bepalingen.*

*Met betrekking tot het gebruik van de garages geldt, dat zij slechts mogen worden gebruikt voor het stallen van personenwagens, welke niet worden gebruikt ten behoeve van een autoverhuurbedrijf of een autotransportbedrijf en met betrekking tot dat van de praktijkruimten geldt dat zij slechts als zodanig mogen worden gebruikt.*

6. *De erfpacht is met ingang van een januari negentienhonderd tachtig gerechtigd de eigendom van voormeld perceel grond, belast met voornoemd recht van erfpacht, aan te kopen voor een tussen de grondeigenaar en de erfpachter nader overeen te komen prijs.*
7. *De erfpacht is als erfpachter krachtens de inhoud van het onderhavig erfpachtsrecht gehouden tot naleving van de sub C. 10 vermelde bepalingen.*
8. *Het erfpachtsrecht wordt voorts beheerst door de algemene bepalingen waaronder de uitgifte in erfpacht van grind kan geschieden, vastgesteld bij akte op acht en twintig november negentienhonderd twee en zestig voor mij, notaris, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op vier en twintig december negentienhonderd twee en zestig in deel 2434 nummer 37 met welke algemene bepalingen de erfpachter bekend is."*

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. 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.

#### **ERFPACHTCANON**

Blijkens een akte inhoudende constatering vaststelling erfpachtcanon op tien oktober tweeduizend een voor notaris Mr J.C. Janssens te Bloemendaal verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op elf oktober tweeduizend een in het register Hypotheken 4 in deel 17685 nummer 20 is de erfpachtcanon voor zover betrekking hebbend op het registergoed met ingang van tien oktober tweeduizend een gereduceerd tot nihil (€ 0,00) per jaar en behoeft nimmer enige erfpachtcanon te worden voldaan.

*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*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twintig januari negentienhonderdzesenzeventig verleden voor meester J.J.M. de Vries, destijds notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te Haarlem op eenentwintig januari negentienhonderdzesenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3283, nummer 77.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van Parkflat Het Spaarne III Engelandlaan 264 tot en met 302 (even nummers) 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 34366714.

*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, en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek verkoper tot op heden aansprakelijk is;
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 over het voorgaand en het huidig boekjaar.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

### **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.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoningen/of 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. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De



verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover sprake is van verhuur die tot stand is gekomen ná de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming en daarom niet tegen de verkoper kan worden ingeroepen in de zin van artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geldt het volgende.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

#### *-huurbeding*

De hypotheekhouder, genoemd in onderdeel 1.5 van deze akte, maakt gebruik van zijn bevoegdheid om op grond van artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek het huurbeding in te roepen.

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 hiervoor genoemde hypotheekhouder heeft dit verlot niet gevraagd.

### **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;
  - 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: per een september tweeduizend negentien eenduizend zeshonderdzes euro en tweeënnegentig eurocent (€ 1.606,92), te vermeerderen met de maanden september tot en met november tweeduizend negentien, derhalve totaal door de koper in de veiling te betalen eenduizend negenhonderddrieëntwintig euro en negenennegentig eurocent (€ 1.923,99);
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten

voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: eenhonderdveertien euro en zesenzeventig eurocent (€ 114,76);
- rioolheffing: eenhonderdzesenvijftig euro en achtennegentig eurocent (€ 156,98);
- waterschapslasten: tweeëntwintig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 22,75);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: eenhonderdvijf euro en negenenzestig eurocent (€ 105,69) per maand;

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### **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**

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. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden 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 52037098, recht-hebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.

4. registratienotararis:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijk-

tijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar 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 personenven-

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

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

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

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

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële 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.

#### *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.

#### **Ondertekening**

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