



Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Engelenburg 357 te 2036 RL Haarlem

Op veertien mei tweeduizend vijftientwintig (14-05-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Fenerantis B.V., handelend onder de naam **Merius Hypotheken**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1043 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 62473492.

Opdrachtgever

Fenerantis B.V., handelend als gemeld, hierna te noemen: **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, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. 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 namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**.

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 **negentien juni tweeduizend vijftientwintig (19-06-2025)** vanaf dertien uur dertig minuten via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop

plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE HAARLEM

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste (1^e) verdieping, plaatselijk bekend **Engelenburg 357 te 2036 RL Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Y, complexaanduiding 2495, appartementsindex 247; en
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Engelenburg (ongenummerd) te Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Y, complexaanduiding 2495, appartementsindex 446;

ten aanzien van de woonruimte uitmakende het zeventig/twintig duizend zevenhonderdelfde (70/20.711) en ten aanzien van de berging uitmakende het één/twintig duizend zevenhonderdelfde (1/20.711) aandeel in de gemeenschap, omvattende het gebouw met daarin tweehonderdtweeënvijftig (252) wooneenheden, tweehonderdzestig (260) bergingen en één (1) garage, ondergrond en verdere toebehoren, plaatselijk bekend Engelenburg 1 tot en 503 (oneven nummers) te Haarlem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Y nummers:

- 1883, groot eenhonderd negenennegentig vierkante meter (199 m²);
- 2022, groot eenduizend achthonderd vijfenveertig vierkante meter (1.845 m²);
- 2023, groot zeshonderd dertig vierkante meter (630 m²); en
- 2031, groot eenhonderd vijfennegentig vierkante meter (195 m²);

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen:

Registergoed.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, als volgt:

- voor wat betreft de onverdeelde helft, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op één februari tweeduizend (01-02-2000) verleden voor mr. J.B. Boeser, destijds notaris met vestigingsplaats Haarlem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Amsterdam) op één februari tweeduizend (01-02-2000), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 16390 nummer 31. 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; en

- voor wat betreft de andere onverdeelde helft en daarmee het geheel, ten gevolge erfrecht, blijkens een verklaring van erfrecht op tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig (22-09-2022) verleden voor mr. T.W. van Grafhorst, notaris met vestigingsplaats Haarlem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig (23-09-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 85058 nummer 198.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op negenentwintig december tweeduizend twintig (29-12-2020) verleden voor genoemde notaris Van Grafhorst. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig december tweeduizend twintig (30-12-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79675, nummer 164, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen:

Pandrecht.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de (terug)betaling van:

- I.** de lening van Verkoper aan Schuldenaar, waaronder begrepen eventuele verhogingen daarvan en de eventueel aan de Schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verstrekte leningen met hypotheekstelling aangaande het in de hypotheekakte genoemde onderpand;
- II.** en al hetgeen Verkoper (blijkens de administratie van Merius Hypotheken) nu of te eniger tijd van de Schuldenaar uit hoofde van de tussen hen gesloten overeenkomst te vorderen heeft of mocht hebben; alsmede
- III.**
 - a.** de bedongen rente over voorenbedoelde lening (ook indien deze betrekking heeft op een periode van langer dan drie jaar);
 - b.** alle boeten, vergoedingen en kosten (waaronder begrepen de eventuele buitengerechtelijke kosten conform de Wet normering buitengerechtelijke kosten (Staatsblad 2012, 140) en de staffel van het bijbehorende Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Staatsblad 2012, 141)) en al hetgeen de Schuldenaar verder krachtens de Hypotheekakte en de hierna te noemen Algemene Voorwaarden verschuldigd is of wordt; welke onder III.a. en III.b. bedoelde bedragen worden begroot op vijftig procent (50%) van de onder I. genoemde lening.

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 (1^e) 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 volgens de Verkoper 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 (1^e) hypotheekhouder en eerste (1^e) pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar en diens echtgenote.

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 (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

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 voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

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 dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato zeventien maart tweeduizend vijftieng (17-03-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is, maar dat gezien het bouwjaar van de woning (het complex) de aanwezigheid ervan niet kan worden uitgesloten.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond op negenentwintig april tweeduizend vijftieng (29-04-2025) met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woning met berging.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Molenwijk".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden

verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

De bestemming volgens het splitsingsreglement is: woning respectievelijk berging.

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:

"Wordt verwezen naar een akte van eigendomsverkrijging de dato achtentwintig februari negentienhonderd zeven en negentig voor genoemde notaris Van de Weijer te Heerlen verleden, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op drie maart daarna in deel 14077 nummer 13, waarin staat vermeld:

"Artikel 8

Kostenverdeling in verband met erfdienstbaarheden registergoederen sub C (Engelenburg en Prattenburg).

Op de grondpercelen die door verkoper als voormeld in eigendom zijn verkregen, zijn door- en voor rekening van de verkoper opstellen gerealiseerd.

Op aan voormelde grondpercelen sub C (Engelenburg en Prattenburg) grenzende percelen die eigendom zijn van de gemeente, zijn door- en voor rekening van de gemeente openbare werken en voorzieningen gerealiseerd.

Als uitvloeisel van de hierna aangehaalde erfdienstbaarheden zijn door verkoper een aantal werken en voorzieningen in, op en boven eigendom van de gemeente aangebracht terwijl door de gemeente een aantal werken en voorzieningen in, op en boven eigendom van de verkoper zijn aangebracht, Naderhand is gebleken dat met betrekking tot de kostenverdeling van het onderhoud van een aantal van bedoelde werken en voorzieningen onduidelijkheden bestaan. Vervolgens is tussen de gemeente en verkoper casu quo koper overeengekomen om bedoelde kostenverdeling nader te regelen.

Ten aanzien van deze kostenverdeling zijn de gemeente en verkoper casu quo koper het navolgende overeenkomen:

- 1. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van de vluchtrap (met rooster) op de plaats die op een aan deze akte te hechten situatietekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);*
- 2. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van de verankering van de loopbruggen aan de opstellen die zich bevinden op het dienend erf, op de plaatsen die op gemelde situatietekening I met de nummers 2, 5, 25, 28 en 29 indicatief zijn aangegeven, alsmede alle kosten van het onderhouden van de houten en stalen gedeelten komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (gemeente); De kosten van het onderhoud van het siertegelwerk, betonband en muur balkon op de plaats die op gemelde situatietekening I met het nummer 29 indicatief zijn aangegeven, komen voor rekening van de koper;*
- 3. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van betonkolommen (pijlers) op de plaatsen die op gemelde situatietekening I met de*

- nummers 2 en 26 indicatief zijn aangegeven, komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);
de onderhoudsgrens wordt gevormd door de gevel van het gebouw;
4. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van het siertegelwerk met betonband op de plaatsen die op gemelde situatietekening I met de nummers 6, 9, 10 en 24 indicatief zijn aangegeven komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);
 5. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van de openbare verlichting welke is bevestigd aan de opstallen die zich bevinden op het dienend erf, op de plaats die op gemelde situatietekening I met het nummer 7 indicatief is aangegeven, komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (gemeente);
 6. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van een nood(draai)trap op de plaats die op een aan deze akte te hechten situatietekening II met het nummer 17 indicatief is aangegeven, komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);
 7. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van een nood(draai)trap op de plaats die op gemelde situatietekening I met het nummer 22 indicatief is aangegeven, komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);
 8. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van het betongedeelte van de hellingbaan op de plaats die op gemelde situatietekening I met het nummer 27 indicatief is aangegeven, komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper);
de onderhoudsgrens wordt gevormd door het einde van het gebouw;
 9. alle kosten die betrekking hebben op het hebben, houden en onderhouden van het siertegelwerk met betonband op de plaats die op gemelde situatietekening I met het nummer 29 indicatief is aangegeven komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf (koper) terwijl alle kosten van het onderhouden van de houten en stalen gedeelten voor rekening komen van de gemeente.

Aan deze akte zal een "Lijst met bijbehorende twee en vijftig foto's, genummerd 1 tot en met 52 en de terzake eigendom en onderhoud gemaakte afspraken" worden gehecht."

"Met betrekking tot de registergoederen sub C6, 7, 8, 9, 10 en 11 naar de akte waarbij door de rechtsvoorgangster in de eigendom van Stienstra zelf in eigendom werd verkregen van de gemeente Haarlem, welke akte op tien mei negentienhonderd negen en zeventig werd verleden voor notaris mr. R.J. Stuart, destijds ter standplaats Haarlem, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op veertien mei negentienhonderd negen en zeventig in deel 6161 nummer 84, in welke akte ondermeer de navolgende bepalingen werden opgenomen en de navolgende erfdienstbaarheden werden gevestigd, woordelijk luidende als volgt:

8. "Algemene verkoopsvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig".
- 8.1 Deze verkoop en koop geschiedt onder de algemene verkoopsvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig, vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente

Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig, nummer 40, welke voorwaarden zijn vastgelegd in een akte op dertien april negentienhonderd twee en zestig verleden voor mr. M.R. Krans, destijds notaris ter standplaats Haarlem, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op diezelfde dag in deel 2408 nummer 87, met welke algemene verkoopsvoorwaarden de koopster verklaart volkomen bekend te zijn en welke algemene verkoopsvoorwaarden als volgt worden aangevuld en gewijzigd:

- a. het verkochte wordt in eigendom overgedragen vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, zakelijke dan wel persoonlijke, hoe ook genaamd en vrij van lijdende erfdienstbaarheden, voorzover deze de realisatie van het totale bouwplan kunnen belemmeren.
- 8.2 De in artikel 4 lid 1 van de algemene verkoopsvoorwaarden genoemde termijn van twee jaar wordt voor de eerste driehonderd één en negentig woningen gewijzigd in drie jaar.
9. Bijzondere bepalingen.
- 9.1 De grond is bestemd voor de bouw van negenhonderd drie en zestig woningen in de gesubsidieerde- en gemeentehypotheek garantiesector, alsmede voor de bouw van winkels en ruimten ten behoeve van bijzondere bebouwing, zoals aangeduid op voormelde tekening nummer 78753. Van deze negenhonderd drie en zestig woningen zullen de vijfhonderd vijf woningen op voormelde tekening nummer 78753 met de letters A, B, C, D, E, G.G.L. en H aangeduid, gelegen in het westelijk deel en de met de letters M, N, P, T en S aangeduid, gelegen in het noordelijk en oostelijk deel van de bebouwing in de koopsector worden gerealiseerd, met dien verstande dat voor negen en tachtig woningen geldt, dat de stichtingskosten per woning niet hoger mogen zijn dan het maximum bedrag dat geldt voor het kunnen verkrijgen van gemeentehypotheekgarantie, in de zin van de beschikking geldelijke steun eigen woningen negentienhonderd vijf en zeventig. De resterende vierhonderd zestien woningen zullen in de premiekoopsector worden gerealiseerd.
- 9.2 a. Met inachtneming van het onder 10.1 gestelde zullen de overige vierhonderd acht en vijftig woningen met de hoofdletters I, J, K, N2, O, Q en R op voormelde tekening nummer 78753 aangeduid in opdracht van de gemeente Haarlem casu quo een nader door haar aan te geven woningcorporatie door koopster vooralsnog in de premiehuursector worden gerealiseerd.
- 9.2 b. De eigendom van grond ten behoeve van deze premiehuurwoningen casu quo de appartementsrechten zullen door koopster aan de gemeente of aan een woningcorporatie worden overgedragen zodra de betreffende woningen zijn gerealiseerd of zoveel eerder als noodzakelijk en/of mogelijk wordt geacht. De overdracht en (af)bouw zal geschieden tegen een prijs gelijk aan het totaal van de stichtingskosten waarover koopster en gemeente en/of woningcorporatie overeenstemming dienen te bereiken. Gemeente en/of woningcorporatie zal alsdan een volledig inzicht worden verstrekt in de opbouw van de stichtingskosten. Voor wat betreft de in de stichtingskosten op te nemen grondkosten gelden de bedragen als vermeld in bijlage C "grondkosten". Voor wat betreft de bouwkosten zal een

open begroting worden overlegd en voor de bijkomende kosten wordt verwezen naar de bedragen vermeld op de ingediende aanvraag voor rijkspremie. Indien de gemeente en/of woningcorporatie de stichtingskosten aanvaardbaar achten dan zullen deze kosten alleen nog worden gewijzigd door de door koopster eventueel geleden renteverliezen, door toepassing van de op dat moment geldende bepalingen van de risicoregeling voor de woningbouw en andere aantoonbare kostenstijgingen. Uiterlijk drie maanden nadat de gegevens door koopster aan de gemeente ter beschikking zijn gesteld, dient de gemeente zich uitgesproken te hebben over het gewenste huurniveau van de premiehuurwoningen en dient overeenstemming te zijn bereikt over de stichtingskosten. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de stichtingskosten dan zullen deze voor partijen bindend worden vastgesteld door drie arbiters, op basis van voornoemde gegevens. Deze zullen binnen vier weken nadat het geschil aan hen is voorgelegd uitspraak doen. Te dien einde zullen beide partijen elk een arbiter aanwijzen, die gezamenlijk de derde arbiter zullen benoemen. Deze derde arbiter zal als voorzitter van arbiters fungeren. Indien een partij in gebreke blijft met de aanwijzing van een arbiter en indien de door partijen benoemde arbiters geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van een arbiter, dan zullen op verzoek van de meest gerede partij door de voorzitter van de Kamer van Koophandel te Haarlem drie arbiters worden benoemd, teneinde het ten deze bedoelde geschil te beslechten. Wanneer de gemeente en/of woningcorporatie van oordeel is/zijn dat de huurprijzen van de hierbedoelde vierhonderd acht en vijftig woningen bij realisatie in de premiehuursector aanvaardbaar zijn in vergelijking met het door de gemeente casu quo woningcorporatie wenselijk geachte huurniveau voor deze woningen zal koopster deze woningen alsnog in de koopsector realiseren, waarbij zoveel als mogelijk doch van minimaal tachtig procent (80%) van dit aantal de kosten van verkrijging van de eigendom voor derden zodanig zijn dat te allen tijde een jaarlijkse bijdrage uit 's Rijkskas zal worden toegerekend.

- 9.2 c. *Indien de premiehuurwoningen alsnog in sectoren zoals in de vorige alinea omschreven gerealiseerd worden, zullen de overeenkomstige bepalingen in deze koopovereenkomst daarop van toepassing zijn. De koopsom zal alsdan verhoogd worden met een bedrag van tweeduizend drie en tachtig gulden (f 2.083,—) (peildatum één oktober negentienhonderd zes en zeventig) voor elke woning waarvoor geen jaarlijkse bijdrage op grond van de beschikking geldelijke steun eigen woningen negentienhonderd vijf en zeventig zal worden toegekend.*
- 9.3 *De te bouwen winkelruimten zullen door en voor rekening van koopster worden gerealiseerd en haar eigendom zijn.*
- 9.4 *De op het verkochte te stichten woningen mogen uitsluitend voor bewoning worden gebruikt door een gezin: handel, nering of bedrijf mag daar in niet worden uitgeoefend. Met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders mag een beroep in combinatie met bewoning daarin worden uitgeoefend.*

- 9.5 *De afscheidingen van de openbare weg moeten op gemetselde of betonnen voetingen worden geplaatst.*
- 9.6 *De binnengrensafscheidingen, de scheidingen met de aan de gemeente verblijvende grond en de achter en tussenpaden moeten door de koopster worden aangebracht respectievelijk aangelegd en worden onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.*
- 9.7 *De aan te brengen zonweringen behoeven, wat kleur en constructie betreft, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.*
- 9.8 *Het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten genoegen van Burgemeester en wethouders; uit welstandsoverwegingen zal de bebouwing steeds als een geheel worden aangemerkt.*
- 9.9 *Het niet voor de bebouwing bestemde gedeelte van het verkochte moet ten genoegen van Burgemeester en Wethouders door de eigena(a)r(en) als tuin en/of verhard terrein worden aangelegd en onderhouden binnen een jaar na het voltooid zijn van de bebouwing.*
- 9.10 *De aan de buitenzijde van de bebouwing aan te brengen reclame behoeft, evenals de aan te brengen naamborden – zulks in de ruimste genomen – de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.*
- 9.11 *Koopster moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, dat in of op het verkochte of dat in, op of aan de op het verkochte gestichte opstallen zoveel en zodanig leidingen, kabels, draden, palen, isolatoren, rozetten, verkeersborden en toestellen vanwege de openbare bedrijven worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als Burgemeester en Wethouders nodig oordelen. Genoemde voorwerpen blijven eigendom van de gemeente. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht zal overleg worden gepleegd met de koopster. Schade tengevolge van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van die voorwerpen ontstaan, zal door en voor rekening van de gemeente worden hersteld. Het is de koopster bekend, dat zich in de te verkopen grond op circa twee meter uit de westelijke uitgiftegrens bij de blokken L en H leidingen bevinden, welke door haar worden geaccepteerd als waren deze gelegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 van de algemene verkoopvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig en dit artikel.*
- 9.12 *Centrale antenne-inrichting.*
Koopster is verplicht de op het verkochte te stichten bebouwing op de wijze als door Burgemeester en Wethouders wordt goedgekeurd aan te sluiten casu quo te doen aansluiten op de centrale antenne-inrichting zoals deze door Multivisie B.V. te Rotterdam of haar rechtverkrijgende(n) als gemachtigde in Haarlem wordt gexploiteerd, daarvoor de in de bebouwing noodzakelijke voorzieningen te treffen en aan de instandhouding daarvan stichten bebouwing andere antennes of soortgelijke installaties aan te brengen.
- 9.13 *Voorkeursrecht gemeente Haarlem.*
Indien koopster, voordat met de realisering van de op het verkochte te stichten bebouwing een aanvang is gemaakt, tot verkoop of uitgifte in erfpacht van het verkochte, of een gedeelte daarvan wenst over te gaan, dient zij aan de gemeente Haarlem een voorkeursrecht tot koop daarvan te verlenen tegen de in deze overeenkomst genoemde

koopprijs of een evenredig deel daarvan, verhoogd met samengestelde interest, berekend op basis van vijf procent (5%) per jaar over de koopsom. De koopster dient alsdan aan de gemeente een schriftelijke aanbieding te doen. De gemeente dient binnen een termijn van drie maanden te berichten of zij al dan niet van de aanbieding gebruik wenst te maken. Bij overschrijding van die termijn vervalt het voorkeursrecht. Indien de gemeente van haar voorkeursrecht gebruik maakt, zullen de op de eigendomsoverdracht vallende kosten voor haar rekening zijn.

9.14 Wateronttrekkingsregeling.

De aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte bijlage wordt geacht als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

9.15 Bouwrijp maken.

De gemeente draagt zorg voor het tijdig bouwrijp casu quo woonrijp opleveren van de terreinen. Dit houdt in, dat tijdig voor rekening van de gemeente de voor de te realiseren bebouwing noodzakelijke riolering en overige voorzieningen zullen worden aangelegd, met dien verstande dat de kosten van een bestrating op de overbouwde parkeerplaatsen voor rekening van koopster casu quo haar rechtverkrijgenden is (zijn). Deze bestrating zal aangelegd en onderhouden worden overeenkomstig de door de gemeente aan te leggen bestrating cum annexis onder het verhoogde voetgangersgebied.

9.16 Parkeren.

De grond bestemd voor de aanleg van de in het bouwplan opgenomen parkeerplaatsen, blijft eigendom van de gemeente Haarlem en zal door haar worden bestemd tot openbaar gebied. De gemeente draagt met inachtneming van het terzake gestelde punt 9.15 zorg voor de aanleg, onderhoud en beheer van deze parkeerplaatsen. De gemeente maakt zich sterk dat de in de "Beschikking geldelijke steun eigen woningen negentienhonderd vijf en zeventig" en in de "Beschikking geldelijke steun huurwoningen negentienhonderd vijf en zeventig" bedoelde aftrek voor parkeervoorzieningen ten deze verkregen kan worden.

- 9.17
1. *Op de aan de gemeente in eigendom behorende en verblijvende grond wordt ten behoeve van het onderhavige bouwplan "middengebied" een voetgangersniveau cum annexis gebouwd door koopster.*
 2. *De bouw zal geschieden overeenkomstig de door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bestekken en tekeningen.*
 3. *Van het verhoogd voetgangersniveau cum annexis zal koopster in opdracht en voor rekening van verkoopster de volgende onderdelen uitvoeren:*
 - a. *de hellingbanen welke zijn bestemd voor het bereiken van het voetgangersniveau "middengebied" – derhalve exclusief die hellingbanen, welke zijn geprojecteerd aan het uiteinde van de oversteekbruggen naar de vier omringende lobben –;*
 - b. *trappenhuizen welke zijn bestemd voor het bereiken van het voetgangersniveau "middengebied" – derhalve exclusief die welke zijn geprojecteerd aan het uiteinde van de oversteekbruggen naar de vier omringende lobben –; deze trappenhuizen uitgevoerd met overkapping en*

voorzien van geschilderde, stalen hekwerken casu quo van gemetselde balustrades (voor deze overkappingen is een stelpost beschikbaar van acht en tachtigduizend gulden (f 88.000,—) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, prijspeil een november negentienhonderd zeven en zeventig);

- c. enige onoverdekte trappen;*
- d. loopbruggen, welke vanaf het voetgangersdek toegang verschaffen tot de centrale lift respectievelijk traphallen der woningen. Deze loopbruggen uitgevoerd als stalen draagframe, voorzien van een azobedek, aan beide langszijden uitgerust met een geschilderd stalen hekwerk;*
- e. een autolift tot een bedrag van éénhonderd vierduizend gulden (f 104.000,—) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, prijspeil één november negentienhonderd zeven en zeventig, tegen een bedrag van éénmiljoen zeshonderd zes en dertigduizend achthonderd zes en negentig gulden (f 1.636.896,—) inclusief achttien procent (18%) Belasting Toegevoegde Waarde, prijspeil één oktober negentien-honderd zes en zeventig, welk bedrag in mindering zal worden gebracht op de koopsom.*

4. Voorts zal koopster in opdracht en voor rekening van verkoopster de volgende onderdelen uitvoeren;

- a. de voetbruggen, aansluitend aan het voetgangersgebied-middengebied naar de vier lobben;*
- b. de aan de onder a. genoemde voetbruggen aansluitende hellingbanen en onoverdekte trappen;*
- c. de borstweringen langs de voetgangersplaats uit te voeren in metselwerk plus staal in plaats van een blank geanodiceerd aluminium spijltjeshekwerk;*
- d. een afwerklaag voetgangersdek;*
- e. een voetbrug naar de school in het zuiden van het middengebied;*
- f. een voetbrug naar het geplande bejaardentehuis mits dit tehuis tijdig (zulks in relatie tot het gereedkomen van de woningbouw) kan worden gerealiseerd.*

(Nota Bene: Voor de onder e en f vermelde onderdelen is als stelpost een totaal bedrag beschikbaar van honderd duizend gulden (f 100.000,—) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, prijspeil één november negentienhonderd zeven en zeventig).

Tegen een bedrag van éénmiljoen zes en negentigduizend drie-honderd gulden (f 1.096.300,—) inclusief Belasting Toegevoegde Waarde, prijspeil één oktober negentienhonderd zes en zeventig, welk bedrag eveneens in mindering wordt gebracht op de koop-som.

5. Het voetgangersniveau cum annexis is eigendom van de verkoopster en verkoopster neemt jegens koopster casu quo haar rechtverkrijgende de verplichting op zich om het voetgangersniveau cum annexis te onderhouden en in stand te houden en alle daarvoor noodzakelijke werkzaamheden te verrichten. Aan het

voetgangersniveau cum annexis wordt bij deze de bestemming van openbare weg bedoeld in artikel 4 sub III van de Wegenwet geven.

9.18 *Bijzondere ruimten.*

De op voormelde tekening nummer 78753 met BB aangegeven bijzondere ruimten zijn bestemd voor bijzondere doeleinden, zoals deze zijn omschreven in de gebruiksvoorschriften behorende bij het globale bestemmingsplan "Schalkwijk, wijk C". Uiterlijk twaalf maanden nadat koopster de gemeente een opgave heeft verstrekt van de koop casu quo huurprijs en de overige voorwaarden zal de gemeente koopster mededelen of zij de hier bedoelde ruimten wenst te kopen casu quo te huren. De gemeente is gerechtigd (een) door haar aan te wijzen derde(n) als koper of huurder in haar plaats te stellen. De overdracht van het, na splitsing in appartementsrechten, op de onderhavige ruimten betrekking hebbende appartementsrecht zal zo spoedig mogelijk geschieden en wel tegen een prijs gelijk aan de stichtingskosten per de datum van overdracht. De kosten van deze overdracht zijn voor rekening van de gemeente.

Indien de gemeente een derde als haar plaatsvervanger aanwijst, zal zij er jegens koopster casu quo haar rechtverkrijgenden voor instaan dat:

- uiterlijk vier maanden na oplevering van de onderhavige ruimten en ingeval de gemeente bij koop zelf de afbouw (laat) verricht(en) zes maanden na oplevering van de ruwbouw, deze ruimten daadwerkelijk zullen functi-oneren en vervolgens blijven functioneren;*
- de onderhavige ruimten overeenkomstig hun bestemming zullen worden gebruikt. Onder ruwbouw wordt verstaan de fundering, de draagconstructie, de buitengevel en de gemeenschappelijke wanden van de aangrenzende bebouwingen, het dak casu quo het voetgangersdek, een en ander geheel waterdicht afgewerkt en voorzien van hemelwaterafvoer — aangesloten op de gemeentelijke riolering.*

De ruimten zijn niet ingedeeld en onafgewerkt, ten behoeve van installaties zullen voldoende voorzieningen getroffen worden om deze later in te brengen. Onder deze voorzieningen worden minimaal begrepen leidingen ten behoeve van elektrische aansluitingen (verlichting) en gastoevoer, rioleringen en accommodaties ten behoeve van verwarming en ventilatie. Indien de gemeente binnen genoemde termijn van twaalf maanden niet slaagt in het vinden van gegadigde(n) voor de ruimten, zal zij ontslagen zijn van haar verplichting te kopen casu quo te huren en zal koopster vervolgens vrij zijn de ruimten aan derden te verhuren casu quo te verkopen een en ander binnen de gebruiksvoorschriften behorende bij het globale bestemmingsplan Schalkwijk, wijk C. De gemeente staat er jegens koopster casu quo haar rechtverkrijgenden voor in dat elders in Molenwijk geen bijzondere bebouwing zal worden gerealiseerd, welke de exploitatie van de onderhavige ruimten in de weg kunnen staan. Indien koopster negen maanden voor de oplevering van deze ruimten doen na het verstrijken van de in de tweede alinea van dit artikel genoemde periode van twaalf maanden nog geen huurder casu quo koper gevonden heeft zal de gemeente desgevraagd medewerken aan een wijziging van de bestemming waardoor voldoende exploitatiemogelijkheden met een redelijk rendement voor bedoelde

ruimten geschapen worden, mits de bestemmingswijziging het college van Burgemeester en Wethouders verantwoord acht.

9.19 *Bedrijfsruimten.*

De in het bouwplan opgenomen bedrijfsmatige ruimten mogen slechts worden verhuurd dan wel verkocht na overleg met en in overeenstemming met de inzichten van de directeur van de dienst economische zaken en statistiek.

9.20 *Huisvestingsbeleid.*

De woningen – te bouwen op het bij deze verkochte – zullen in het kader van het doorstromingsbeleid moeten worden verkocht aan Haarlemse ingezetenen die een huurwoning verlaten, waarvan de kale huurprijs per een januari negentienhonderd zeven en zeventig vierhonderd vijf en zeventig gulden (f 475,—) exclusief servicekosten en verwarming of minder per maand bedraagt. Indien de koopster kan aantonen, dat haar pogingen de woning te verkopen aan de in de eerste zin van deze bepalingen bedoelde gegadigden tevergeefs zijn geweest, kunnen Burgemeester en Wethouders van die bepaling ontheffing verlenen, in die zin, dat de woningen dan aan andere gegadigden, bij voorkeur woonachtig in Haarlem casu quo agglomeratie, mogen worden verkocht. Koopster dient daartoe afschriften van advertenties over te leggen, die eenmaal per veertien dagen gedurende een termijn van drie maanden door haar zijn geplaatst in de plaatselijke bladen, waaruit blijkt dat gegadigden een huurwoning met een huurprijs van vierhonderd vijf en zeventig gulden (f 475,—) exclusief servicekosten en verwarming, of minder per maand in Haarlem moeten vrijmaken.

9.21 *Containerruimten.*

Koopster is verplicht in de op het verkochte te stichten bebouwing, zoals met de letter K op voormelde tekening nummer 78753 aangeduid, ruimten te creëren voor de opslag van containers ten behoeve van huisvuil. Deze ruimten dienen door koopster of dier rechtsopvolger(s) te worden onderhouden en schoongemaakt, een en ander ten genoegen van het college van Burgemeester en Wethouders.

9.22 *Hetgeen hiervoor staat vermeld onder 9.1. tot en met 9.21, alsmede het onderhavige punt 9.22 dient bij elke vervreemding van het bij deze verkochte of een gedeelte daarvan en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop, voor zover alsdan nog van toepassing zijnde, woordelijk te worden opgenomen in elke akte van eigendomsoverdracht of van vestiging van zakelijke genotsrechten.*

10. -----

10.1 *De koopster casu quo zijn rechtsopvolger(s) is (zijn) verplicht zorg te dragen voor toezending van de akten van eigendomsoverdracht in kopie aan de gemeente.*

10.2 *Indien de koopster een of meer premie-woningen in plaats van in de zogenaamde vrije sector realiseert, aanbiedt en verkoopt direct dan wel indirect en daarmee het bepaalde in artikel 9.1 van deze akte overtreedt, dan zal de koopster aan de gemeente een bedrag per woning voldoen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs volgens de maximale grens als premie-verkoopwoning – in het jaar waarin de premie wordt*

- vastgesteld en de verkoop-prijs als vrije sectorwoning zoals vermeld in de akte van eigendomsoverdracht, vermeerderd met vijftigduizend gulden (f 50.000,—) per woning.*
- 10.3 *De onder 10.1 en 10.2 genoemde bepaling treedt ten aanzien van het nakomen van de verplichting zoals aangeduid in 9.1 in de plaats van het boetebeding zoals dit is opgenomen in artikel 9 van de onder artikel 8.1 van deze koopovereenkomst vermelde algemene verkoopsvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig."*

En voorts

"Voorts verklaarden de verschenen personen sub 1. en 2., handelend als gemeld, te zijn overeengekomen als volgt:

- ten behoeve en ten nutte van de bij deze verkochte percelen, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Y nummers 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460 en 1461 voor het geheel en nummers 962 en 1462 beiden gedeeltelijk als heersend erf en ten laste van de naastgelegen bij de gemeente Haarlem in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Y nummers 1539 en 1462, beiden gedeeltelijk, als lijdend erf, worden bij deze gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor blijft gehandhaafd de toestand, zulks overeenkomstig het goedgekeurde bouwplan, waarin die percelen zich na afbouw van de thans daarop te stichten opstellen ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanleg, de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen en/of centrale antennesystemen, de water-, electriciteits- en gasvoorziening, de afvoer van regen- en gootwater door rioleringswerken en dergelijke en voorts voor wat betreft het hebben van en in standhouden van luifels, steunpunten, overbouwingen en al hetgeen een onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing vormt en zich in, op, aan of boven het lijdend erf bevindt."

Met betrekking tot de registergoederen sub C 8 naar gemelde akte van transport de dato dertien juli negentienhonderd negen en zeventig (deel 6216 nummer 45), in welke akte:

- a. *ondermeer de navolgende bepaling werd opgenomen, woordelijk luidende:*
- De koopster verklaart met alle vorenstaande bepalingen alsmede met de Algemene Verkoopsvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig, vastgesteld bij Besluit van de Raad der Gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee en zestig nummer 40, welke voorwaarden zijn vastgelegd in een akte op dertien april negentienhonderd twee en zestig voor notaris mr. M.R. Krans te Haarlem verleden, welke akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem diezelfde dag in deel 2408 nummer 87, bekend te zijn en zich daaraan te onderwerpen als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente Haarlem en zich te verbinden, dat deze bepalingen en Algemene Verkoopsvoorwaarden bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte onroerend goed bij iedere vestiging van zakelijke genotsrechten daarop aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd, zulks op verbeurte van de boete(n) zoals in de Algemene voorwaarden en de hiervoor vermelde bijzondere voorwaarden is/zijn vermeld.*
- b. *de navolgende erfdienstbaarheden werden gevestigd, woordelijk luidende:*

Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van het bij deze verkochte gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II sectie Y nummer 1539, gedeeltelijk, als heersend erf, en ten laste van het verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem II sectie Y nummer 1539, gedeeltelijk als lijdend erf, als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor blijft gehandhaafd de toestand, zulks overeenkomstig het goedgekeurde bouwplan en de eventuele goedgekeurde wijzigingen daarop, waarin de percelen grond, die op de voormelde tekening nummer 78753 met de letter N1, N2, P en O met puntraster zijn aangeduid, zich na afbouw van de thans daarop te stichten opstellen ten opzichte van elkaar bevinden, en welke erfdienstbaarheden zullen worden uitgeoefend op die gedeelten van de percelen N1 en P welke op twee aan deze minute vastgehechte copieën van tekening nummer 78753, welke zijn genummerd met I en II, globaal schetsmatig met arcering middels schuine strepen zijn aangegeven en op welke gearceerde gedeelten zal worden gesticht door verkoopster een bebouwing met een hoogte van ongeveer twee meter tachtig centimeter boven het maaiveld, boven welke bebouwing de na te melden overbouwingen door de eigenaar van het heersend erf zullen worden gerealiseerd, zullen voormelde erfdienstbaarheden speciaal betreffend de aanleg, de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden en vervangen van leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen en/of centrale antennesystemen, de water-, electriciteits- en gasvoorziening, de afvoer van regen- en gootwater door rioleringswerken en dergelijke en voorts betreffen het hebben en instandhouden van balkons, steunpunten, overbouwingen en al hetgeen een onlosmakelijk onderdeel van de bebouwing vormt en zich in, op, aan of boven het lijdend erf bevindt.”

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen 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

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

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, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Haarlem in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (Website van de) gemeente Haarlem.

Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twaalf juni negentienhonderd zevenennegentig (12-06-1997) verleden voor mr. H.J.M. van de Weijer, destijds notaris met vestigingsplaats Heerlen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Amsterdam) op dertien juni negentienhonderd zevenennegentig (13-06-1997) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14291, nummer 11.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: **Vereniging van Eigenaars Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) 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 34393790.

Verklaring vereniging van eigenaars

Er is van het bestuur van gemelde vereniging van eigenaars ontvangen een verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waaruit kan worden opgemaakt:

1. welke bijdragen de Eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5

BW de koper aansprakelijk is.

2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de administrateur opgegeven bedragen.

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, zijn echtgenote en twee (2) afstammelingen waarvan er één (1) meerderjarig is.

Volgens bericht van de gemeente Haarlem, de dato achtentwintig maart tweeduizend vijftientig (28-03-2025), staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de hiervoor vermelde vier (4) personen.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van een (eventuele) huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit zullen komen. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning 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.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

- a.** Het Registergoed is een tot bewoning bestemde 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 en omzetbelasting; en
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.
- Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.
- Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.
- Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.
- b.** De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht, zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 BW: vierduizend tweehonderd zesennegentig euro en twaalf eurocent (€ 4.296,12) per één mei tweeduizend vijftwintig (01-05-2025). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn.
- Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.
- c.** Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.
- Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van

de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Reservefonds

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt volgens verklaring van de administrateur van de betreffende vereniging één miljoen vierhonderd elfduizend vierhonderd zevenentwintig euro en vierenvijftig eurocent (€ 1.411.427,54).

Het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt:

- voor de woonruimte vierduizend zevenhonderd zeventig euro en éénenveertig eurocent (€ 4.770,41); en
- voor de berging achtenzestig euro en vijftien eurocent (€ 68,15).

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de administrateur opgegeven bedragen.

AANVULLING OP DE AVVE

- a.** In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- 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.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d.** Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.

- e. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper- mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper- ervan uitgaan dat Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere veilingvoorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- g. In afwijking van artikel 8 lid 2 AVVE eindigt de termijn van beraad op de derde (3^e) werkdag volgende op de afslag om zeventien (17.00) uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
- h. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen van de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

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 internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 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

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. 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.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits 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
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de

tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde 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.

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 een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bidder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 BW 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. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek

tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is elf juni tweeduizend vijfentwintig (11-06-2025).

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 te 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 ontleen 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 bestemde 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 BW.

Bijlagen

Aan de Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1 : de volmacht van de Verkoper; en

Bijlage 2 : de verklaring van de VVE als bedoeld in artikel 5:122 BW.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om tien uur en drieënvijftig minuten.