

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILING VOORWAARDEN 38876/KS
(Victor van Vrieslandstraat 15 te 2025 LS Haarlem)

De bijzondere veilingvoorwaarden zijn vastgesteld:
op vijf april tweeduizend drieëntwintig,
door mr. Pascal Robert Duijne, notaris te Arnhem.

REGISTERGOED

Ter zake van deze veiling wordt het navolgende registergoed geveild:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van
de tweekamerwoning op de eerste verdieping met berging op de
begane grond, plaatselijk bekend als **Victor van Vrieslandstraat
15, 2025 LS Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie
D, complexaanduiding 909-A, appartementsindex 7,
uitmakende het twee/een honderd vierde (2/104^e) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bevattende
achtenveertig flatwoningen elk met berging, alsmede twee
bedrijfsruimten, staande en gelegen te Haarlem aan de Victor van
Vrieslandstraat (Sterflat), ten tijde van de splitsing in
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie D,
nummer 906, groot zevenentwintig are vijftien centiare;
hierna te noemen: "het registergoed".

A. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de **ALGEMENE
VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017** (inclusief de
daarin opgenomen begrippen), verder in deze akte te noemen: AVVE,
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.
Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend
zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in Register Hypotheken 4
gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de
openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in deel
69567, nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te
zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij
deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:
*"4. Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de
Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde
lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de*

laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering”.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

Deze veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

De veiling vindt plaats op **negen mei tweeduizend drieëntwintig om dertien uur dertig minuten** in het Venduehuis der Notarissen, Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage, dan wel online.

2. Bieden/afmijnen zonder afroepen

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

3. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

5. Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetsom komt ten laste van Verkoper.
- d. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VI. onder 2. (onder "aanvulling voorwaarden") bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

7. Betaling koopsom(men)

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Bij gebreke van voldoening aan het vorenstaande is het bepaalde in artikel 26 van de AVVE onmiddellijk van toepassing zonder dat ingebrekestelling is vereist.

8. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

9. Zakelijke lasten

- a. Verrekening van de zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.
- c. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

10. Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rechtsvordering

- 1. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:
 - a. het honorarium van de Notaris;
 - b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
 - e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, bijvoorbeeld doch niet uitputtend de hoofdelijke aansprakelijkheid zoals deze voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.
 Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.
- 2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

11. Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

12. Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door Planviewer B.V. afgegeven bestemmingsrapport, van welk rapport een uittreksel aan deze akte is gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: Flitsbezorging Haarlem van de gemeente Haarlem.

De bestemming van het Registergoed is: "woonfunctie".

13. Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

14. Gebruik

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

Blijkens informatie welke thans aan de verkoper bekend is, is het registergoed thans in gebruik bij één natuurlijke persoon waarbij de wijze van gebruik thans niet bekend is.

15. Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

16. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VOORWAARDEN IN VERBAND MET INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt - mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rechtsvordering - tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl
de algemeen toegankelijke Website of een daaraan gelieerde Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke Website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotariss
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens

identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. Deelnemer
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. Internetborg
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een 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 dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. 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.
10. 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 aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - 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 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.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor

zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

SPLITSINGSAKTE EN REGLEMENT

1. Voorts wordt ten deze nog verwezen naar de akte houdende splitsing in appartementsrechten op achttien augustus negentienhonderdvijfenzeventig verleden voor M.J. Slis-Stroom, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Haarlem op eenentwintig augustus negentienhonderdvijfenzeventig in deel 3231 nummer 43.
2. De splitsingsakte en splitsingstekening liggen ter inzage bij de bewaarder van deze akte.

3. De koper(s) is/zijn van rechtswege lid van de te Haarlem gevestigde vereniging: 'Vereniging van Eigenaars Sterflat Haarlem', Van Merlenstraat 1, 2012 KM Haarlem.
4. Gemelde Vereniging van Eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34358616.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Voor zover aan de verkoper bekend is de vereniging een actieve vereniging wat onder meer inhoud dat:

- a. er een gemeenschappelijke opstal verzekering is voor het in de splitsing in appartementsrechten betrokken gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt; en
- b. de vereniging van eigenaren kantoor houdt te Haarlem; en
- c. de administratie van gemelde vereniging wordt gedaan door de besloten vennootschap JVL Administraties B.V., kantoorhoudende te Haarlem, Van Merlenstraat 1; en
- d. van de vereniging van eigenaren heb ik, notaris, bericht ontvangen omtrent:
 1. de maandelijks verschuldigde bijdrage aan de vereniging van eigenaren, zijnde twee honderd zes en tachtig euro (€ 286,00);
 2. de omvang van het reservefonds, zijnde vijf duizend een honderd drie euro en vier en zestig eurocent (€ 5.103,64) voor wat betreft het aandeel van het gemelde registergoed;
 3. de hoogte van de preferente achterstallige vordering over het lopende en voorafgaande boekjaar;
 4. de verschuldigdheid van eventuele administratiekosten.

De verkoper staat er nadrukkelijk niet voor in:

1. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; en
2. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren aanmerkelijke verzwaringen van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

In verband met het bestaan van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering van vijftien augustus tweeduizend drie, in welke akte onder meer het navolgende staat vermeld:
(begin citaat)

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een vroegere titel van aankomst, zijnde een akte van koop en levering op achttien augustus negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor voornoemde notaris Slis-Stroom, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

- A. de hiervoor genoemde akte van transport op achttien augustus negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor mij, notaris, waarbij de onderhavige terreinen door de Gemeente Haarlem werden overgedragen en waarin is bepaald dat de daarop van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden de dato veertien maart negentienhonderd twee en zestig, overschreven alsvoren op dertien april negentienhonderd twee en zestig in deel 2408 nummer 87, worden aangevuld met de navolgende bijzondere voorwaarden:*
 - a. de grond is bestemd voor de bouw van een flatgebouw in zeven lagen, de aanleg van groenstroken, parkeerplaatsen en verharding en dergelijke dienen te geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders goed te keuren plannen, zullende in de begane grondlaag geen extra parkeer aantrekkende ruimten, zoals showrooms en winkels mogen worden gevestigd;*
 - b. de flatwoningen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door twee personen, al dan geen echtpaar;*
 - c. de binnengrensafscheidingen, de afscheidingen 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;*
 - d. de aan de buitenzijde van de bebouwing aan te brengen reclame behoeft evenals de aan te brengen naamborden -zulks in de ruimste zin genomen- de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;*
 - e. de aan te brengen zonweringen behoeven wat kleur en constructie betreft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders;*
 - f. de in het bouwplan opgenomen garages mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenwagens, die niet worden gebruikt ten behoeve van een autorijsschool of autoverhuurbedrijf;*
 - g. het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; uit welstandsoverwegingen zal de bebouwing steeds als één geheel worden aangemerkt;*
 - h. de niet voor bebouwing bestemde gedeelten van de grond moeten ten genoegen van Burgemeester en Wethouders als*

*tuin en/of verhard terrein worden aangelegd en onderhouden;
de aanleg moet binnen één jaar na het gereed komen van de
bouw voltooid zijn;*

- i. indien de koopster, voordat de op het verkochte te stichten
bebouwing is gerealiseerd tot verhuur, verkoop of uitgifte in
erfpacht van de grond of van een gedeelte daarvan aan een
derde of aan derden wenst over te gaan dient zij aan de
Gemeente het voorkeursrecht tot koop daarvan te verlenen
tegen de genoemde koopprijs of een evenredig deel daarvan,
verhoogd met een samengestelde interest berekend op basis
van vijf procent van de koopsom of het evenredige gedeelte
daarvan per jaar; 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 wenst te maken zullen de op de
eigendomsoverdracht vallende kosten voor haar rekening zijn;*
- j. de koopster is verplicht de op het verkochte te stichten
bebouwing op de wijze als door Burgemeester en Wethouders
wordt goedgekeurd, van een centraal antenne systeem te
voorzien casu quo te doen voorzien en aan de instandhouding
daarvan mede te werken zullende het niet zijn toegestaan op of
aan de op het verkochte te stichten bebouwing andere antennes
ten behoeve van de ontvangst van radio en televisie dan wel
soortgelijke installaties aan te brengen;*
 - k. 1. de koopster zal op of nabij het verkochte geen
wijzigingen in de grondwaterstand en/of de
grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of
aan derden gelegenheid geven tot het brengen van
zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande
schriftelijke toestemming van Burgemeester en
Wethouders;*
 - 2. de toestemming bedoeld in de vorige bepaling wordt
schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders
verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze
waarop, de mate waarin en de periode gedurende
welke de verzoekster wijziging in de
grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding
wenst te brengen;*
 - 3. de verzoekster verschaft daarenboven aan
Burgemeester en Wethouders de inlichtingen, welke
zij alvorens op het verzoek te beslissen opportuun
oordelen;*
 - 4. Burgemeester en Wethouders kunnen de gevraagde*

- toestemming om hun moverende redenen weigeren;*
5. *Zij zijn bij het verlenen van een toestemming bevoegd daaraan de voorwaarden te verbinden, welke zij wenselijk oordelen;*
 6. *De onder sub 5 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ter fine van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van de verzoekster;*
 7. *Ook wanneer zulks niet met zoveel worden bij het verlenen van toestemming wordt herhaald, zal de toestemming uitsluitend zijn verleend onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *Burgemeester en Wethouders zijn te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken casu quo de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden niet stipt worden nageleefd of wanneer continuatie der toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden naar het oordeel van burgemeester en Wethouders schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de Gemeente of van derden;*
 - b. *Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van hem, die door Burgemeester en Wethouders met het houden van toezicht is belast, dient terstond gevolg te worden gegeven.*
 - l. *de gedoogplicht, bedoeld in artikel 6 van de algemene verkoopsvoorwaarden negentienhonderd twee en zestig geldt mede ten aanzien van verkeersborden, lichtmasten en trottoirkolken, alsmede met betrekking tot reeds aanwezige kabels en leidingen, waarvan de ligging desverlangd aan de koopster zal worden medegedeeld;*
 - m. *de koopster dient in het bouwplan ruimte te doen reserveren voor een hoogspanningstransformatorstation -in de begane grondlaag- en voor het zogenaamde "ondergrondse verkeer" van het gemeentelijke waterbedrijf, een en ander in overleg met en ten genoegen van de directeur van openbare werken en de directeur van de betreffende openbare nutsbedrijven;*
 - n. *in verband met het gestelde in paragraaf 17 lid 4 van de 'Toelichting overgangsbeschikking O.B. 1968"*

wordt van gemeentewege verklaard, dat zij -de Gemeente- ten aanzien van het over te dragen perceel geen aanspraak heeft gemaakt of zal maken op teruggave van belasting op grond van artikel 43 van de Wet Omzet Belasting 1968 juncto paragraaf 17 lid 3 van de Toelichting overgangsbeschikking O.B. 1968.

De Gemeente zal ook terzake van het nog verder bouwrijp maken na één januari negentienhonderd negen en zestig haar in rekening gebrachte casu quo te brengen omzetbelasting niet in aftrek brengen.

De overdracht is derhalve geheel vrijgesteld van overdrachtsbelasting en omzetbelasting;

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

(einde citaat)

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

NIET DOORBEDINGEN NIET GOEDERENRECHTELIJKE VERPLICHTINGEN ONDER ANDERE KETTINGBEDINGEN

De comparante verklaart dat met betrekking tot niet goederenrechtelijke verplichtingen waaronder begrepen kettingbedingen welke aan de huidige eigenaar zijn opgelegd casu quo, welke voortvloeien uit de titel van aankomst en/of andere akten worden - voor zover mogelijk - niet aan de koper in veiling doorbedongen zodat alleen die verplichtingen op de koper overgaan welke goederenrechtelijke werking hebben.

EXONERATIE

1. Exenoratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exenoratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het

zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

DNA – NOTARIS

contactpersoon: mr. P.R. Duijne
Sweerts de Landasstraat 52
6814 DH Arnhem
tel: 026 – 4425321
e-mail: veiling@dna-notaris.nl

Disclaimer:

Hoewel aan de inhoud van deze informatiebrochure veel zorg en aandacht is besteed, aanvaardt de notaris geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheden, noch voor de rechtsgevolgen daarvan.