

RoX Legal B.V.

RvH/DH/24.5673.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 27 maart 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Boekenroodeweg 41 te Aerdenhout en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____ grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____ het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen _____ (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op zevenentwintig maart tweeduizend vierentwintig _____ vanaf dertien uur en dertig minuten (13.30 uur), geheel via internet via de website van _____

www.openbareverkoop.nl.

Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **17**, omvattende:*
 - a. *het honderd vijfenzeestig vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste (165/5279^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:*
 - i. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met daaropgelegen het complex bestaande uit ruimten en gebouwen met ondergrond, erf en omliggende grond gelegen te 2111 HK Aerdenhout, Boekenroodeweg 41, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 501, ter grootte van zeventien duizend drie honderd elf vierkante meter (17.311 m²), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van ZON Energie RD3 B.V, gevestigd te Spanbroek;*
 - ii. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond omvattende weggedeelten, berm en grond gelegen te Aerdenhout, Boekenroodeweg 37, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 502, ter grootte van een duizend vijf honderd drie en dertig vierkante meter (1.533 m²), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van ZON Energie RD3 B.V, gevestigd te Spanbroek;*
 - iii. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond nabij de Boekenroodeweg te Aerdenhout, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 497, ter grootte van drie honderd negen en negentig vierkante meter (399 m²), welk perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van ZON Energie RD3 B.V, gevestigd te Spanbroek;*
 - Hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap**",*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van het woon-/zorgappartement met tuin en verder toebehoren te **2111 HK Aerdenhout, Boekenroodeweg 41**;*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **36**, omvattende:*
 - a. *het vijftien vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste (15/5279^e) aandeel in de Gemeenschap;*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats/berging (voor wat betreft de berging indien en voorzover deze bestemming publiekrechtelijk mogelijk is) op het buitenterrein en verder toebehoren te **2111 HK Aerdenhout, Boekenroodeweg 41***
3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **37**, omvattende:*
 - a. *het vijftien vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste (15/5279^e) aandeel in de Gemeenschap;*

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op het _____
buitenterrein en alle toebehoren te **2111 HK Aerdenhout**, _____
Boekenroodeweg 41, _____*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te _____
stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte _____
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde _____
boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____
AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoederen _____

De volgende registergoederen zullen worden geveild: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, _____
complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **17**, omvattende: _____*

- a. *het honderd vijfenzestig vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste _____
(165/5279^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit: _____*

- i. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met _____
daaropgelegen het complex bestaande uit ruimten en gebouwen _____
met ondergrond, erf en omliggende grond gelegen te 2111 HK _____
Aerdenhout, Boekenroodeweg 41, kadastraal bekend gemeente _____
Bloemendaal, sectie H, nummer 501, ter grootte van zeventien _____
duizend drie honderd elf vierkante meter (17.311 m²), welk perceel _____
belast is met een recht van opstal ten behoeve van ZON Energie _____
RD3 B.V, gevestigd te Spanbroek; _____*

- ii. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond _____
omvattende weggedeelten, berm en grond gelegen te Aerdenhout, _____
Boekenroodeweg 37, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, _____
sectie H, nummer 502, ter grootte van een duizend vijf honderd drie _____
en dertig vierkante meter (1.533 m²), welk perceel belast is met een _____
recht van opstal ten behoeve van ZON Energie RD3 B.V, gevestigd _____
te Spanbroek; _____*

- iii. *het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond nabij _____
de Boekenroodeweg te Aerdenhout, kadastraal bekend gemeente _____
Bloemendaal, sectie H, nummer 497, ter grootte van drie honderd _____
negen en negentig vierkante meter (399 m²), welk perceel belast is _____
met een recht van opstal ten behoeve van ZON Energie RD3 B.V, _____
gevestigd te Spanbroek; _____*

Hierna ook te noemen: de "**Gemeenschap**", _____

b. het recht op het uitsluitend gebruik van het woon-/zorgappartement met —
tuin en verder toebehoren te **2111 HK Aerdenhout, Boekenroodeweg** —
41; _____

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, _____
complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **36**, omvattende: _____

a. het vijftien vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste (15/5279^e) aandeel —
in de Gemeenschap; _____

b. het recht op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats/berging (voor wat —
betreft de berging indien en voorzover deze bestemming publiekrechtelijk _____
mogelijk is) op het buitenterrein en verder toebehoren te **2111 HK** —
Aerdenhout, Boekenroodeweg 41 _____

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal**, sectie **H**, _____
complexaanduiding **504-A**, appartementsindex **37**, omvattende: _____

a. het vijftien vijfduizend tweehonderd negenenzeventigste (15/5279^e) aandeel —
in de Gemeenschap; _____

b. het recht op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op het _____
buitenterrein en alle toebehoren te **2111 HK Aerdenhout**, _____
Boekenroodeweg 41, _____

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met _____
inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op de website van Openbareverkoop.nl en heeft derhalve —
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____

inzet en afslag beide op zevenentwintig maart tweeduizend vierentwintig geheel via _____
internet via de website van openbareverkoop, via welke website vanaf dertien uur en _____
dertig minuten (13.30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn _____
voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven —
in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

Tot en met twaalf maart tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____

- tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
 3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
 4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
 5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
 6. *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 via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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 9 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 _____ 9, 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —

- een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. —
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. —
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. —
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. —
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. —
 9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —

- hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te — nemen. —

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. —
14. 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 de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde — gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —
15. 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. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van 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 met de door Koper daadwerkelijk betaalde — veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en — ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een —

- minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
 derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
 Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
 Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
 aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
 overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
 onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
 worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
 voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
 is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
 Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
 indiening achterwege kan blijven. —
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
 Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
 terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
 indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
 in verzuim. —
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
 onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
 niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
 voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
 vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
 tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
 en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is —
 overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —
- G. Belasting —
 Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel —
 overdrachtsbelasting verschuldigd. —
 Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door —
 toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper —
 uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting —
 verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het —
 werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —
 tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —
 veilingkosten. —
 Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
 van het Registergoed is voor rekening van Koper. —
 Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —

de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet — op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de — wetten die daarvoor in de plaats komen. —

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - — waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en — de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te — geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming — tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of — gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke — kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad — éénentwintig procent (21%). —

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de — inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris — een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. —

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel — onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot — het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop — zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de — openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Nieuw Boekenroode te Aerdenhout*") en het daaraan voorafgaande boekjaar — eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is — bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 — Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar — voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo — onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de — reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de — appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan — uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig april tweeduizend vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling — heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van — gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het — aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling — van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de — Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —

verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheke(n) (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____ Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____ gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____ meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____ in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____ laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____ voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____ het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____ de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de gosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
 2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze _____ akte gehechte huurovereenkomst (bijlage) _____
- De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
- verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____

Burgerlijk Wetboek. _____

De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____ huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____ gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____ wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____ en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____ publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____ begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____ eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____ zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____ vermeld: _____

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid _____
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken _____

Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming _____

Betrokken bestuursorgaan *De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)* _____

Vermeld in stukken *Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00* _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Hyp4 65061/152 Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Hyp4 59220/14 Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 63080/52 Ingeschreven op 10-07-2013 om 09:39* _____

Overig stuk *Hyp4 65143/39 Ingeschreven op 04-11-2014 om 09:32* _____

Overige aantekening *Kwalitatieve verplichting* _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 77509/116 Ingeschreven op 25-02-2020 om 14:18* _____

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting _____

Overige aantekening *Kwalitatieve verplichting* _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 69156/31 Ingeschreven op 03-10-2016 om 10:27* _____

Aanvullend stuk *Hyp4 69197/180 Ingeschreven op 10-10-2016 om 09:00* _____

Is aanvulling op Hyp4 69156/31" _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____

genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____

heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____

of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____

een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____

Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____

tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____

Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____

beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____

artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____

doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____

welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____

(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____

de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____

hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____

bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____

Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____

voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben (zoals _____

onder meer ten aanzien van na te melden antispeculatie beding het geval is), zullen _____

deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de _____

rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan _____

ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, _____

tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet _____

stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op dertig september _____ tweeduizend zestien verleden voor mr. Th.M. Bos, toegevoegd notaris te Haarlem, _____ van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het _____ Kadaster en de Openbare Registers op drie oktober tweeduizend zestien in register _____ Hypotheken 4, deel 69156, nummer 31, voor zover relevant woordelijk luidend als _____ volgt: _____

" OVEREENKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

A. Inleiding _____

Uit voormelde Koopovereenkomst blijkt met betrekking tot de _____ milieubepalingen het volgende, woordelijk luidende: _____

"9.1. Koper aanvaardt de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder _____ meer de grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van _____ asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks) van het Verkochte en _____ de eventuele gevolgen daarvan in de meest ruime zin van het woord. _____ Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van _____ asbesthoudende stoffen, mogelijk op grond van de ter zake (alsdan) _____ geldende toepasselijke regel- en wetgeving bijzondere maatregelen _____ genomen moeten worden. _____

9.2. Koper zal in de Leveringsakte de in Artikel 9.1 bedoelde milieukundige _____ toestand van het Verkochte en de eventuele gevolgen van die _____ milieukundige toestand in de meest ruime zin van het woord (nogmaals) _____ aanvaarden en bevestigen en daarbij tevens vaststellen dat die toestand _____ het voorgenomen gebruik van het Verkochte als bedoeld in Artikel 11.3 _____ niet in de weg staat. _____

Koper zal ten aanzien van eventuele bestemmingswijziging de nodige _____ vergunningen voor het door hem voorgenomen gebruik bij de daartoe _____ bevoegde instantie aanvragen (indien en voor zover nodig). _____

9.3. Voorts zal in de Leveringsakte worden bepaald dat die milieukundige _____ toestand en de eventuele gevolgen - ook indien mocht blijken dat die _____ milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan _____ Koper voor ogen staat - nimmer aanleiding zullen zijn tot ontbinding van _____ de Koop en/of de Leveringsakte, tot betaling van enige schadevergoeding _____ of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook. In de Leveringsakte zal _____ Koper Verkoper vrijwaren voor alle aanspraken van derden in de ruimste _____ zin van het woord, waaronder uitdrukkelijk, echter niet uitsluitend _____ begrepen, de bevoegde overheidsinstanties en/of andere _____ publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet _____ Bodembescherming of de Wet Milieubeheer) ter zake van de _____ milieukundige toestand van het Verkochte. _____

9.4. De uit het bepaalde in Artikel 9.3 voortvloeiende verplichting voor Koper _____ om Verkoper niet te zullen aanspreken in de in dat Artikel 9.3 bedoelde _____ gevallen, zal als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 _____ Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (een deel van) het _____

*Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de —
rechthebbende een recht tot gebruik ten aanzien van (een deel van) het —
Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn. Daartoe zal de —
vorenbedoelde verplichting in de Leveringsakte worden opgenomen en —
overeengekomen door partijen, waarbij partijen ingevolge artikel 6:252 —
lid 2 Burgerlijk Wetboek woonplaats ten kantore van de Notaris zullen —
kiezen."* —

B. Kwalitatieve verplichtingen —

De uit het hiervoor geciteerde artikel 9 van de Koopovereenkomst —
voortvloeiende verplichtingen voor Koper om Verkoper niet te zullen —
aanspreken in die aldaar bedoelde gevallen, worden hierbij door partijen als —
kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk —
Wetboek overeengekomen zodat zulks zal overgaan op degenen die (een deel —
van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen die van —
de rechthebbende een recht tot gebruik ten aanzien van (een deel van) het —
Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn. Partijen kiezen —
overeenskomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek —
ten aanzien hiervan woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, —
thans aan het adres: 2012 EM Haarlem, Van Eedenstraat 20. —

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN —

Met betrekking tot bekende, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere —
verplichtingen wordt verwezen naar een akte houdende juridische fusie en —
oprichting verkrijgende stichting op veertien maart negentienhonderd —
vierennegentig verleden voor meester A. Helmig, notaris te Haarlem, —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —
registers te Amsterdam in register Hypotheken 4, waarin onder meer —
voorkomt, woordelijk luidende: —

*"met betrekking tot de kadastrale percelen 272 (afkomstig uit het —
vervallen kadastrale nummer 160) en 162: —*

...wordende ten deze speciaal verwezen naar: —

*A. een akte van transport op dertien juni —
negentienhonderdvijfentwintig verleden voor notaris R.C.A. van —
Cranenburgh te Haarlem, overgeschreven ten hypotheekantore te —
Haarlem, diezelfde dag, in deel 1246 nummer 136, waarin onder —
meer woordelijk staat vermeld: —*

*"6. De verkoper, eigenaar der percelen gemeente Bloemendaal —
Sectie C nummers 920 en 878 (thans deeluitmakende van het —
perceel gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 161) samen —
groot vijf are tachtig centiare, verleent ten laste dier perceelen —
en ten behoeve van het verkochte, de erfdienstbaarheid van —
weg van- en naar den Boekenrodeweg, zullende andere rechten —
van weg of uitweg van- en naar den Boekenrodeweg van —
rechtswege overgaan op den koper en diens opvolgers. —*

7. De strook grond, bedoeld sub 1 (thans deelsluitmakende van het —
perceel gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 156) blijft —
zonder eenige vergoeding in genot en gebruik bij den kooper —
en diens opvolgers; opgaande bomen, staande op die strook, —
mogen zij niet kappen en ook geen andere daden van —
eigendom, die strook betreffende, verrichten, zonder —
toestemming van den eigenaar dier strook. —
8. Zoodra die strook tot openbare weg is aangelegd en over de —
tusschenliggende terreinen bij den Boekenrodeweg is —
aangesloten, en daardoor de kooper en zijne opvolgers een —
nieuwen vrijen toegang tot den Boekenrodeweg zullen hebben —
verkregen, vervalt het recht van genot en gebruik, bedoeld sub —
7, en het recht van weg, toegekend sub 6. —
9. enzovoort —
13. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een —
koopacte, dertig December negentienhonderdvierentwintig —
verleden voor den candidaat-notaris Meester J.A. de la Hayze, —
waarnemende het kantoor van Meester C.J. Boerlage te —
Heemstede, overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem —
veertien Januari jongstleden, in deel 1235, nummer 31." —
- B. een akte van transport op vijftien november —
negentienhonderdzevenentwintig voor notaris Van Cranenburgh —
voornoemd verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te —
Haarlem diezelfde dag in deel 1326 nummer 126, waarin onder —
meer woordelijk staat vermeld: —
"Voorts wordt nog bepaald, dat de bestaande toestand wat betreft —
den waterafvoer moet worden bestendigd, welke bepaling wordt —
gevestigd als erfdienstbaarheid ten behoeve van de perceelen —
gemeente Bloemendaal sectie C, nummers 1066 en 917 (thans —
beide deelsluitmakende van het perceel gemeente Bloemendaal, —
sectie H, nummer 160) en ten laste van de perceelen gemeente —
Bloemendaal Sectie C, nummers 1062, 924 en 120 (thans —
deelsluitmakende van de percelen gemeente Bloemendaal sectie H, —
nummers 155 en 156). —
De comparant sub 1 verklaarde dat de bij deze overgedragen —
onroerende goederen door hem zijn verkregen bij koopacte dertig —
December negentienhonderdvierentwintig, verleden voor meester de —
La Hayze waarnemende het kantoor van notaris Boerlage te —
Heemstede, overgeschreven ten voormelden hypotheekkantore op —
veertien Januari daarna, in deel 1235, nummer 31, in welke acte —
onder meer het volgende voorkomt: —

8. *Ten aanzien van bestaande servituten en bijzondere bepalingen — ten aanzien van het hierbij verkochte wordt ten deze verwezen — naar: —*
- a. *eene acte van transport den elfden Januari — negentienhonderddrieëntwintig ten overstaan van notaris — Boerlage voornoemd verleden bij afschrift overgeschreven — ten hypotheekantore te Haarlem den twaalfden Januari — daarna in deel 1171 nummer 78, waarbij sub 16, 17 en 19 — ten laste der wegen op het landgoed Boekenrode en ten — behoefte van het hierbij verkochte eenige rechten werden — voorbehouden en bedongen; en —*
 - b. *eene akte van ruiling, den dertigsten September dezes — jaars (negentienhonderdvierëntwintig) ten overstaan van — genoemden notaris Boerlage verleden, bij afschrift — overgeschreven ten hypotheekantore voormeld den — elfden October laatstleden in deel 1223, nummer 121, — waarbij onder 9 eenige wijzigingen zijn aangebracht in de — rechten van weg hiervoor onder a. bedoeld. —*
9. *Ten behoefte van het hierbij verkochte en ten laste der aan — verkoopers verbleven wegen kadaster Bloemendaal Sectie C, — nummers 922, 923, 926, 919, 913, 921 en 920 (thans — deelmakende van de percelen gemeente Bloemendaal, sectie — H, nummers 155, 156, 160, 161 en 162) wordt ten deze — gevestigd de erfdienstbaarheid van weg. —*
10. *Ten laste van het hierbij verkochte ten behoefte van de aan — verkooper verbleven perceelen Bloemendaal sectie C, nummers — 909 en 916 (nadien vernummerd tot 1163, 1164, 1063 tot en — met 1066 en thans deelmakende van de percelen gemeente — Bloemendaal, sectie H, nummers 155, 156, 160, 161 en 162) — wordt voorbehouden en bedongen de erfdienstbaarheid dat — nimmer op het verkochte mogen worden gebouwd of gesticht — ziekenhuizen, sanatoria of fabrieken en andere inrichtingen — waartoe krachtens de Hinderweg bijzondere vergunning moet — worden verkregen. (enzovoorts)" —*
- C. *het bepaalde in een akte van transport op tweeëntwintig november — negentienhonderdzevenentwintig verleden voor notaris Cranenburg — voornoemd, overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem — diezelfde dag in deel 1329 nummer 49 (bij welke akte door de heer — P.F.J. Everard aan de Heer Jonkheer Meester P. Teding van — Berkhout werden terugverkocht de kadastrale percelen nummer 877 — en 878 gedeeltelijk (thans deelmakende van de percelen — gemeente Bloemendaal 163 en 161) bij welke akte werd gevestigd — ten laste van het bij die akte verkochte en ten behoefte van de —*

percelen Bloemendaal Sectie C, nummers 1059, 1061, 1063, 1065, —
 1066 en 917 en 911 gedeeltelijk (thans deels uitmakende van de —
 percelen gemeente Bloemendaal sectie H, nummers 160 en 162) de —
 erfdienstbaarheid van weg. Het gedeelte van het perceel gemeente —
 Bloemendaal, sectie H, nummer 162, hetwelk afkomstig is van het —
 perceel Bloemendaal sectie C nummer 1061, is belast met een —
 zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht." —
met betrekking tot het kadastrale perceel 161: —

... wordt te dezen verwezen naar: —

"1. Een akte van verkoop en koop op twaalf januari —
 negentienhonderddrieëntwintig verleden voor notaris J.H. —
 Wildervanck de Blécourt te Bloemendaal, overgeschreven ten —
 hypotheekantore te Haarlem op twaalf maart daaraanvolgende in —
 deel 1176 nummer 64, waarin het navolgende staat vermeld: —

"4. Ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte perceelen —
 en ten behoeve en ten laste van de perceelen Bloemendaal —
 sectie C nummers 801, 802, 678, 677, 676, 112, 113, 591, 121, —
 122, 120, 804, 807, 810, 440, 441, 442, eigendom van —
 verkooper in deze wordt over en weder gevestigd de —
 erfdienstbaarheid dat op gemelde perceelen nimmer zullen —
 mogen worden gevestigd of aanwezig zijn ziekenhuizen, —
 sanatoria, pensions, fabrieken, trafieken of andere inrichtingen —
 waarvoor krachtens thans bestaande of later te maken wetten —
 vergunning van overheidswege moet verkregen worden. —

5. enzovoorts..." —

2. Gemelde akte van een september negentienhonderdvijfenzeventig, —
 waarin het volgende staat vermeld: —

"g. een koopakte, op eenentwintig augustus —
 negentienhonderdvierentwintig verleden voor notaris —
 Wildervanck de Blécourt overgeschreven als voormeld op —
 zevenentwintig augustus daarna in deel 1219 nummer 136, in —
 verband met een onderhandse akte, overgeschreven in deel —
 1444 nummer 149, alsmede koopakten, op vijf december —
 negentienhonderdvierentwintig verleden voor notaris de la —
 Hayze, overgeschreven als voormeld op zeventien december —
 daarna in deel 1229 nummers 114, 115 en 116 en een —
 koopakte op dertig december negentienhonderdvierentwintig —
 voor notaris Boerlage verleden overgeschreven als voormeld op —
 veertien januari negentienhonderdvijfentwintig in del 1235 —
 nummer 31, waarbij ten behoeve van de thans vervallen —
 kadastrale percelen Bloemendaal sectie C, nummers 882, 1219 —
 en 914 (thans H 156, 159 en 149) alsmede de percelen 910, —
 911, 912, 917, 918, 112, 674 en 908 (thans H 152, 153, 155, —

159 en 160)> en ten laste van perceel nummer C 913 (thans H —
151) alsmede 920, 926, 923, 919 en 913 <(thans H 161 en —
151) werd gevestigd de erfdienstbaarheid van weg naar de —
Vogelenzangseweg vice versa. —

- h. een koopakte, op tweeëntwintig november —
negentienhonderdzevenentwintig voor notaris Van Cranenburg —
te Haarlem verleden, overgeschreven als voormeld op dezelfde —
dag in deel 1329 nummer 49, in welke akte wordt verwezen —
naar een transportakte, op vijftien november —
negentienhonderdzevenentwintig voor dezelfde notaris —
verleden, overgeschreven op dezelfde dag in deel 1326 —
nummer 126 en bij welke laatstgemelde akte, de verkoper de —
Heer Teding van Berkhout als eigenaar van het lijdend erf de —
verplichting op zich heeft genomen om op zijn kosten de —
toegangsweg naar de percelen van de Heer Everard te —
onderhouden, welke verplichting op de koper overgaat; bij —
welke akten werden gevestigd de erfdienstbaarheid van weg —
ten laste van de kadastrale percelen Bloemendaal sectie C, —
nummers 1056 en 11058 (H 161) en ten behoeve van de —
nummers 1056, 1061, 1063, 1065, 1066 en 917 (thans H 156, —
160, 162 en 163) alsmede een gedeelte van 911 (thans H 155 —
en 160, welke weg echter geen deel van nummer 160 —
uitmaakt) en ten behoeve van de kadastrale gemeente —
Bloemendaal sectie C nummers 917 (160) en 911 gedeeltelijk —
en ten laste van de nummers 917 (160) en 911 gedeeltelijk en —
ten laste van de nummers 922, 923, 926, 919, 913, 921 en 920 —
(H 151, 156 en 161) hebbende de overige erfdienstbaarheden —
geen betrekking op de bij deze verkochten percelen." —

en in welke akte voorts staat vermeld: —

- "8. Voor zover niet vallende onder reeds eerder gevestigde —
erfdienstbaarheden of andere rechten wordt ten deze gevestigd de —
erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de —
Boekenroodeweg uit te oefenen op de thans bestaande wijze." —
Bij deze wordt ten laste van het gedeelte van het bij deze verkochte —
en de gedeelten van de perceelen kadastraal bekend gemeente —
Bloemendaal, sectie H, nummers 160 en 162, eigendom van de —
stichting, waarover thans een naar de Boekenroodeweg leidende —
weg loopt, en ten behoeve van het aan verkoopster in eigendom —
toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, —
sectie H, nummer 254, een erfdienstbaarheid van weg verleend om —
te komen van en te gaan naar gemelde Boekenroodeweg uit te —
oefenen op de thans bestaande wijze." —

met betrekking tot de kadastrale percelen 272 en 161: —

"Tenslotte verklaart de comparant sub 2, handelende als gemeld, en ———
tevens handelende ter vrijwillige waarneming van de belangen van de ———
heer Dr Wubbo Johannes Ockels, wonende te Aerdenhout (gemeente ———
Bloemendaal, Boekenroodeweg 45, en hem aldus handelende te dezen ———
rechtsgeldig vertegenwoordigende, dat bij akte van transport op ———
zevenentwintig maart negentienhonderdzesentachtig voor mij, notaris, ———
verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op een ———
april daaraanvolgende in deel 8243 nummer 43 het navolgende tussen de —
stichting en de heer Ockels voornoemd werd overeengekomen: ———

"Bij deze wordt door de verkoopster ten behoeve van het bij deze ———
verkochte perceelsgedeelte en ten laste van het aan de verkoopster ———
verblijvende noordelijk van het bij deze verkochte gelegen gedeelte van —
het perceel Bloemendaal, sectie H, nummer 160 (thans 272) verleend: ———

a. de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de ———
Boekenroodeweg, uit te oefenen over de ter plaatse aanwezige weg; ———

b. de erfdienstbaarheid houdende het recht tot het ondergronds ———
aanleggen, hebben en houden van alle leidingen, kabels en andere ———

werken voor openbare nutsvoorzieningen met de eventueel daarbij ———
behorende van overheidswege voorgeschreven bovengrondse ———

bestanddelen, welker aanleg door de eigenaar van het heersende erf ———
noodzakelijk wordt geoordeeld, uit te oefenen op hetzelfde gedeelte van —

het lijdende erf als waarover de onder a. verleende erfdienstbaarheid van —
weg kan worden uitgeoefend, zullende de kosten van aanleg en ———

onderhoud voor rekening van de eigenaar van het heersende erf komen. —

Ten laste van het perceel gemeente Bloemendaal, sectie H, nummer 161, —
worden ten behoeve van het bij deze verkochte reeds nu voor het geval —

verkoopster eigenares wordt van dat perceel gelijke erfdienstbaarheden —
verleend als hiervoor onder a en b omschreven, zullende de voor de ———

vestiging dezer erfdienstbaarheden noodzakelijke overschrijving ———
geschieden door overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam van —

een uittreksel uit deze akte indien en zodra de verkoopster eigenares van —
dat perceel is geworden. Ter vestiging dezer erfdienstbaarheden, die ———

voorzoveel nodig bij deze andermaal worden verleend en aangenomen, —
zal in afwijking van het in het hiervoor aangehaalde gestelde een ———

afschrift van deze akte worden overgeschreven." ———

Voorzover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke ———

Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt —
een en ander bij deze door Koper aanvaard. ———

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, —
worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden ———

aangenomen; ———

ANTI-SPECULATIE-BEDING ———

1. ~~Het is Koper niet toegestaan om gedurende een periode van één (1) jaar, —
ingaaende per heden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van —
Verkoper het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden —
(waaronder mede begrepen: overdracht in economische zin) of te —
bezwaren met een zakelijk gebruiksrecht, dan wel (rechts)handelingen te —
verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Onder —
"vervreemden" en "vervreemding" wordt in dit kader tevens verstaan —
"fusie" in de zin van de in de "SER-Fusiegedragsregels 2015" gegeven —
definitie. —~~
2. ~~Dit beding is niet van toepassing indien Koper het Verkochte als —
woningen — alsdan op grond van de publiekrechtelijke mogelijkheid —
daartoe zal vervreemden: —~~
 - a. ~~aan (een) natuurlijke perso(o)n(en) die de betreffende woning zelf —
gaa(t)(n) bewonen; of —~~
 - b. ~~aan een belegger van goede naam en faam en waarvan geen twijfel —
bestaat over de reputatie van die Koper, hetgeen betekent dat geen —
bezwaren naar voren komen ten aanzien van die Koper uit hoofde —
van bijvoorbeeld een 'customer due diligence' onderzoek of een —
'know your customer' onderzoek, zoals deze door een zorgvuldige —
institutionele belegger gebruikelijkerwijs wordt uitgevoerd —~~
3. ~~Verkoper kan aan het verlenen van hiervoor bedoelde toestemming —
voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden met betrekking tot de —
persoon van de Koper en financiële voorwaarden, ter vrije keuze van —
Verkoper. Bedoelde voorwaarden zullen echter niet onredelijk bezwarend —
voor Koper mogen zijn. —~~
4. ~~Bij overtreding en/of niet correcte nakoming van hiervoor bedoeld —
beding, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke —
tussenkoms, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientwintig —
procent (25%) van de koopprijs." —~~

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op achtentwintig —
februari tweeduizend twintig verleden voor mr. A. Stuijt, destijds notaris te —
Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig februari —
tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77526 nummer 150 —
alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van —
toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het —
modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, —
vastgesteld bij akte op —
voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde —
akte van splitsing; —

- L. Energielabel —
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —

energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____
 gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____
 definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____
 risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____
 rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____
 executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____
 onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
 aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
 meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
 de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
 tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
 te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
 notaris, ondertekend. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT