

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/2201169/01/1/JBO

(Jupiterstraat 222, 2132 HJ Hoofddorp)

enzovoorts

I. ALGEMEEN

A. EXECUTORIAAL BESLAG

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op drie juli tweeduizend achttien in deel 73971 nummer 58 respectievelijk deel 73971 nummer 64 en op vijftien juli tweeduizend negentien in deel 76115 nummer 45, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd uit kracht van de grosse van een vonnis door de voorzieningenrechter in de rechtbank Amsterdam, gewezen en uitgesproken op twee november tweeduizend achttien. Aan de inhoud van voormelde titel is tot op heden geen (volledig) gevolg gegeven door de in het proces-verbaal vermelde (rechts)perso(o)n(en), hierna te noemen: 'schuldenaar'.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het hotelgebouw met ondergrond en omliggende grond, parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Jupiterstraat 222, 2132 HJ Hoofddorp**, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 2161, ter grootte van zeventien are en veertig centiare (17 a 40 ca);

hierna te noemen: "registergoed".

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:
enzovoorts;
hierna te noemen: 'eigenaar'.
2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twee april tweeduizend vijftien in deel 65968 nummer 4, van het afschrift van een akte van levering, op een april tweeduizend vijftien verleden voor mr. H.Chr. Schuurman, notaris gevestigd te Barendrecht, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan met:

- een hypothecaire inschrijving ten behoeve van Stichting International Corporate Business Hotel Trust Foundation, waarvan blijkt uit een akte met hypotheekstelling op een april tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris Schuurman, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twee april tweeduizend vijftien in deel 67627 nummer 82; en
 - een conservatoir beslag ten behoeve van T Regent Netherlands Holding B.V., waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op vijftien juni tweeduizend zeventien in deel 71761 nummer 42.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
 3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
 4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die

voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **13 oktober 2020** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's-Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt

de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bidder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

7. Waarborgsom

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.

3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

9. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering van rechtswege omzetbelasting en (eventueel) overdrachtsbelasting verschuldigd.

10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van PM:

- onroerendezaakbelasting: PM;
- waterschapslasten: PM;
- rioolheffing: PM.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

11. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
- 2a. Aangezien het registergoed niet bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;

- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
- de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling.

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.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu bestemd als kantoorgebouw.

13. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, op dit moment in gebruik door de eigenaar als hotelgebouw en woonappartementen.

14. Gebruik bij derden?

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, in gebruik als hotelgebouw en wordt deels verhuurd aan derden als woonappartementen.
2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de

koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan na de beslaglegging.

15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

16. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

17. Garanties verkoper

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 65968 nummer 4), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op éénentwintig juni tweeduizend zeven verleden voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op tweeëntwintig juni tweeduizend zeven in deel 52524 nummer 56, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"voor wat betreft het registergoed zoals in de definitie van het Verkochte sub 4 omschreven, de op een december negentienhonderdnegenennegentig voor Mr P.J.N.T. Zeestraten, notaris te Heerlen, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op drie december negentienhonderd negenennegentig in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst

voor het kadaster en de openbare registers (vestiging Amsterdam) in register Hypotheken 4, deel 16250, nummer 15, is ingeschreven, luidende:

"omschrijving bijzondere verplichtingen:

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen ten aanzien van de hiervoor sub a. omschreven registergoed, wordt verwezen naar voormelde akte van eigendomsverkrijging de dato zestien november negentienhonderdzevenentachtig, waarin als citaat uit een voorgaande akte woordelijk staat vermeld:

13. Behoudens door burgemeester en wethouders schriftelijk verleend uitstel moet met de bebouwing van het gekochte zijn begonnen uiterlijk drie maanden na de juridische levering; zij moet uiterlijk achttien maanden na deze levering zijn voltooid;

14. koper verplicht zich tot het huren van vijfenveertig parkeerplaatsen in de nabij gelegen parkeergarage; koper verklaarde te dezer zake bekend te zijn met al hetgeen door de gemeente met betrekking tot bedoelde huur werd overeengekomen met AMVASGO PROSPECTA B. V., gevestigd te Utrecht en elle daaruit voor koper voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen;

15. indien in een later stadium een uitbreiding van het te stichten kantoorgebouw wordt gerealiseerd waardoor de bruto vierkante meter vloeroppervlakte (een en ander volgens NEN 2630) meer gaat bedragen dan tweeduizend vijfhonderd zes en veertig vierkante meter verplicht koper zich alsnog voor de meerdere vierkante meters een bedrag, dat overeen zal komen met de alsdan ingevolge raadsbesluit voor vergelijkbare terreinen van kracht zijnde verkoopprijzen, in de gemeentekas te storten;

16. indien de koper in strijd handelt met een van de voorwaarden onder 1. en 2. verbeurt hij een boete van de gemeente Haarlemmermeer door het enkele feit der overtreding een boete van eenduizend tweehonderdzeventig gulden (f.1.270) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders;

17. de koper verbindt zich alle opvolgende eigenaren aan de sub 13., 14., 15. en 16. vermelde verplichtingen en deze verplichting te binden op verbeurte van een boete van eenduizend tweehonderdzeventig gulden (f.1.270) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders;

18. het te bouwen pand is bestemd voor gebruik door bedrijven die voldoen aan de vestigingscriteria als bedoeld in hoofdstuk 5 van de Nota Economisch Beleid, vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van vijf en twintig september negentienhonderd zes en tachtig. Het is verboden de grond en/of het daarop gebouwde geheel of gedeeltelijk te

vervreemden (vestiging van zakelijke genotsrechten daaronder begrepen) dan wel te verhuren (mede daaronder begrepen ingebruikgeving anderszins), tenzij dit geschiedt met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer.

Burgemeester en wethouders nemen een beslissing met inachtneming van de hiervoor bedoelde vestigingscriteria. Het vorenstaande is niet van toepassing wanneer een hypotheekhouder overgaat tot executie of verkoop krachtens de volmacht van artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek;

19. indien de koper in strijd handelt met de voorwaarde sub 18. verbeurt hij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, ten bate van de gemeente Haarlemmermeer een boete van dertig procent (30%) van de hij doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop casu quo drie maal de jaarhuur in geval van vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als hiervoor bedoeld, te voldoen binnen dertig dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders;

20. de koper verbindt zich alle opvolgende eigenaren aan de sub 18. vermelde verplichtingen en deze verplichting te binden op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend tweehonderd zeventig gulden (f.1.270,) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, ten bate van de gemeente Haarlemmermeer, te voldoen binnen dertig dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders. Van de akte van overdracht casu quo de overeenkomst van huur of verhuur of ingebruikgeving dient op eerste verzoek van het college van burgemeester en wethouders een kopie te worden overgelegd;

21. de koper verbindt zich op verbeurte van een direkt opeisbare boete ten bate van de gemeente Haarlemmermeer van eenduizend tweehonderd zeventig gulden (f.1.270,) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is in de met de gebruikers van het te stichten pand tot sluiten contracten de navolgende bepalingen op te nemen:

- a. voor het geval de gebruiker reeds over (een) eigen bedrijfspand(en) in Haarlemmermeer beschikt en dit (deze) niet (meer) voor eigen gebruik nodig heeft verbindt hij zich jegens de gemeente Haarlemmermeer om alvorens dit onroerend goed of een gedeelte ervan te vervreemden, met een zakelijk genotsrecht te bezwaren of aan derden in gebruik te geven, aan burgemeester en wethouders hiertoe toestemming te vragen onder vermelding van de gegadigde(n) en het toekomstig gebruik van het onroerend goed. Burgemeester en wethouders nemen een beslissing met inachtneming van de in artikel 5 bedoelde vestigingscriteria;*
- b. indien de gebruiker in strijd handelt met de gestelde voorwaarde sub a. verbeurt hij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, een boete van dertig procent (30%)*

van de bij doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop case quo drie maal de jaarhuur in geval van vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als hiervoor bedoeld, te voldoen binnen dertig dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders;

22. de koper verbindt zich alle opvolgende eigenaren aan de sub 21. vermelde verplichting en deze verplichting te binden op verbeurte van een boete van eenduizend tweehonderd zeventig gulden (f.1.270) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders;

23. de koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist;

24. de uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van beide partijen zijn ondeelbaar;

25. indien de ontwikkeling van de verdere bouwplannen in het onderhavige gebied daartoe aanleiding geeft, verbindt koper zich en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel het recht tot inbalking in zijn gebouw te verlenen;

26. Koper en verkoper zijn jegens elkaar gehouden omtrent de inrichting van het groen overleg te plegen, er op gericht dat er een zodanige totale groenopzet ontstaat dat het aanzien van de omgeving niet wordt geschaad. Koper zal het groen op het gekochte in een redelijke staat van onderhoud houden.

Voor zover in bovengenoemde 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. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Enzovoorts.

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen ten aanzien van het hiervoor sub a. omschreven registergoed, wordt voorts verwezen naar voormelde akte van eigendomsverkrijging de dato een december negentienhonderdnegenentachtig, in welke akte een gelijkkluidend citaat als vorenstaand citaat is opgenomen, met dien verstande evenwel dat:

- in de hiervoor aangehaalde bepaling sub 14. een aantal van twee en zestig parkeerplaatsen wordt vermeld;

- in de hiervoor aangehaalde bepaling sub 15. drieduizend vijfhonderdnegentien vierkante meter (3.519 m²) wordt vermeld; verkoper garandeert in verband hiermee aan koper, dat ter zake geen nabetalingsverplichting bestaat.

- in de hiervoor aangehaalde bepalingen sub 16., 17., 20., 21. en 22. een boete van eenduizend

zevenhonderdvijftig gulden (f. 1.750) wordt vermeld; en

- de hiervoor aangehaalde bepaling sub 25. niet is vermeld.

Voor zover in bovengenoemde 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. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Met betrekking tot de hiervoor in het citaat onder sub d aangehaalde bepaling 18 blijkt uit de hierna in artikel 18 te vermelden brief van de gemeente Haarlemmermeer, met kenmerk 07.0361470, dat de gemeente niet langer van de eigenaar verlangt dat een eventuele contractuele verplichting om voorafgaand aan de overdracht ontheffing of toestemming aan te vragen bij het college, bij wijze van kettingbeding aan opvolgende eigenaren wordt opgelegd. Voorts wordt nog verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

BODEM- EN/OF GRONDWATERVERONTREINIGING CLAUSULE

Mocht achteraf in het Verkochte bodem- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen worden, dan wel asbesthoudende stoffen in het Verkochte aanwezig zijn, dan zal Koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel Verkoper nimmer kunnen aanspreken terzake van (de gevolgen van) die verontreiniging casu quo aanwezigheid en vrijwaart Koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel Verkoper voor iedere bijdrageplichtigheid en/of aansprakelijkheid deswege. Deze verplichting zal door inschrijving van deze akte in voormelde openbare registers voor registergoederen de werking hebben zoals bedoeld is in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichting), zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Bij deze wordt gevestigd ten laste van het aan Verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AL nummer 2162 als **dienend erf** en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AL nummer 2161 (het Verkochte) als **heersend erf**, aan welke beide kadastrale percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend (bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6032307), de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar en/of gebruiker van het heersend erf, alsmede hun bezoekers, gaan naar en komen van de openbare weg (Jupiterstraat), over het

parkeerterrein, toegang gevend tot de aan het dienend erf grenzende parkeerplaatsen van het heersend erf.

Voormelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

(i) de eigenaar van het dienend erf is verplicht op het dienend erf geen zodanige obstakels, al dan niet verankerd in de grond, te plaatsen of toe te staan dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid door de eigenaar of gebruikers van het heersend erf onmogelijk wordt of slechts met bijzondere inspanning kan geschieden;

(ii) het onderhoud en het herstel van vorenbedoelde weg/toegang komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;

(iii) de uitoefening van de erfdienstbaarheid dient te geschieden op de minst bezwarende wijze.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Partijen stellen de waarde van de erfdienstbaarheid op nihil, zodat de grondslag voor de heffing van de overdrachtsbelasting eveneens nihil bedraagt."

Koper verklaart de hierbij gevestigde erfdienstbaarheid aan te nemen.

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van biding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een

eventuele vordering wegens schadevergoeding.

20. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) 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 € 5.000,- (vijfduizend euro) 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 aantoon 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 de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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 de 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.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter 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.