

## Reigerstraat 83, 2025XC HAARLEM (43359)



Woonhuis

Zwaluwstraat 36 (benedenhuis), 2025 VR Haarlem en Reigerstraat 83 (bovenhuis), 2025 XC Haarlem.



## Beschrijving

Zwaluwstraat 36 (benedenhuis), 2025 VR Haarlem en Reigerstraat 83 (bovenhuis), 2025 XC Haarlem.

## Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 17 september 2018
Inzet	maandag 17 september 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 17 september 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	mr. F. Stroucken

## Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:  Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V. Derde Kostverlorenkade 33 1054 TR Amsterdam T: 020 589 30 10 E: info@khmakelaardij.nl
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd



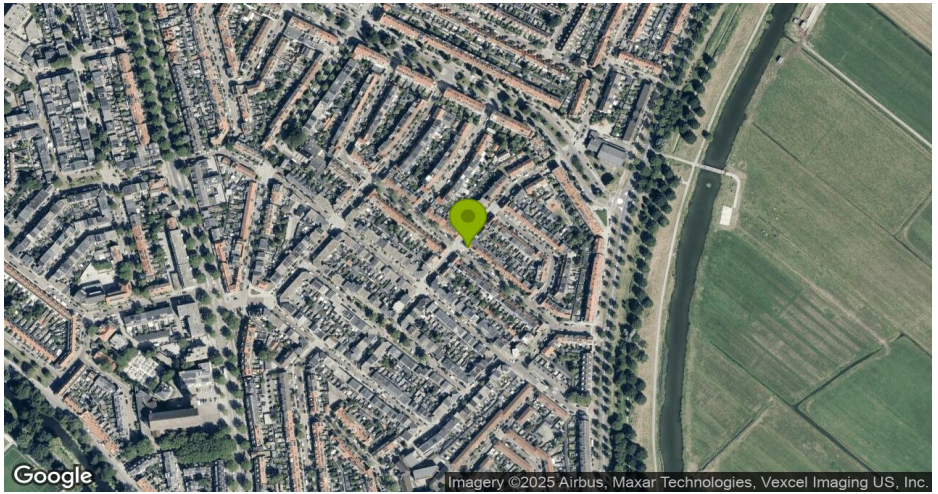
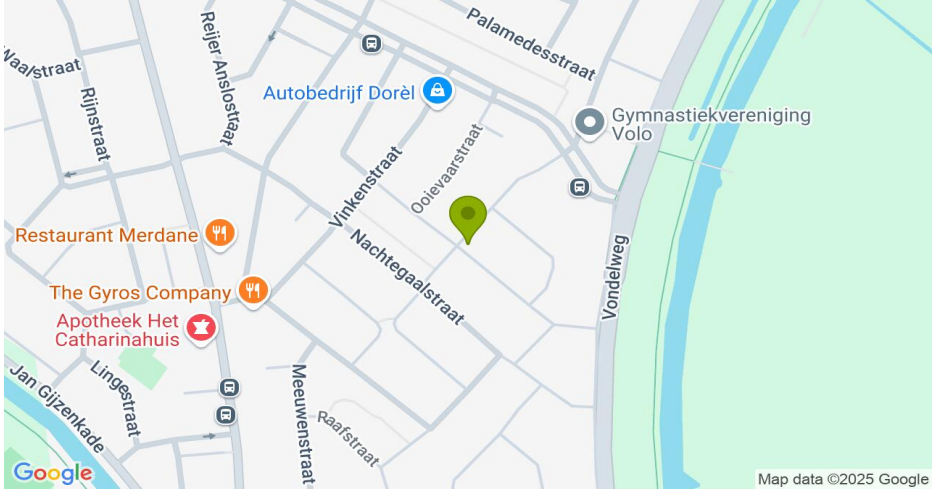
Kadastrale omschrijving      Het huis, bestaande uit een benedenhuis en een bovenhuis met, ondergrond, erf en verder aanbehoren, plaatselijk bekend te 2025 VR Haarlem, Zwaluwstraat 36 (benedenhuis) en 2025 XC Haarlem, Reigerstraat 83 (bovenhuis), kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer 14366, groot één are acht centiare.

## Financieel

Lasten

Inzetpremie                      1% van de Inzetsom t.l.v. Verkoper







## Kadastrale kaart

43359-kadastralekaart2025Reigerstraat.pdf





Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61800239



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Vaaggestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een compleet uitreksel, Apeldoorn, 14 maart 2018  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

SCHOTEN

B

14366



Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart

Klantreferentie: 61800239



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object SCHOTEN B 14366  
Reigerstraat 83, 2025 XC HAARLEM  
CC-BY Kadaster.



BESLUWING	SPOORWEGEN	OVERIGE SYMBOLEN	
a bebouwd gebied b bebouwd c hooftsweg c d kas	a station b spoorweg in tunnel c tramweg	a + + + b o o o c o o o d o o o e o o o f o o o g o o o h o o o i o o o j o o o k o o o l o o o m o o o n o o o o o o o p o o o	a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e waterlootoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegvoorzij k kapel l kruis m veldmisp n telerspoor o wateraandelen p windmolen q windruiter r oliepompinstallatie s sinnaast t zendmast u huishoud v monument w gemeentehuis x kantoortoren y sportcomplex z zielehuis aa paal b grenspaal c boom ad schermbaan ae afsluiting af hoogspanningsleiding met mast ag geluidswering
<b>WEGEN</b> a autostrade b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straatoverweg k voetpad l voegangsgebied m fietspad n paal, voetpad o weg in aanleg	<b>HYDROGRAFIE</b> a waterloop <smaller dan 1 m b waterloop 1-5 m breed c waterloop > 5 m breed d slot e schuifsluis f sluizen g duiker h grondduiker i afsluitbare duiker <b>BOESBEHEER</b> a grasland met sloten b akkerland met grasstrook c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draaieland, moeras n netland o dolenakker, begraafplaats p oeverbegroeiing		



## Bijlage

43359\_Brochure Zwaluwstraat 36 te Haarlem.pdf



Kinneging & Heijer Makelaardij  $\frac{1}{2}$   
B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur  
Taxaties • Assurantiën • Hypotheken

## Executieveiling 3:268 BW d.d. 17 september 2018 van:



## ZWALUWSTRAAT 36 2025 VR HAARLEM

Derde Kostverlorenkade 33  
info@khumakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam  
• www.khumakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010  
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019  
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer  $\frac{1}{2}$  B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





**Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2  
B.V.**

**Algemeen :**

EXECUTORIALE VERKOPING (ex artikel 3:268; juncto 3:254 BW) 17 september 2018 's-avonds na 16.30 uur in **CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam.**

**Juridische omschrijving :**

Het huis, bestaande uit een benedenhuis en bovenhuis, met ondergrond, schuren en erf, staande en gelegen te Haarlem, (benedenhuis) Zwaluwstraat 36, (bovenhuis) Reigerstraat 83, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer 14366, groot 1 are 8 centiare.

**Locatie:**

In de Vogelbuurt van Haarlem Noord is dit registergoed gelegen, op enkele kilometers verwijderd van het stadscentrum en het Centraal Station Haarlem. Ook gaan er diverse buslijnen direct richting het centrum.

In de directe omgeving zijn diverse buurtwinkelcentra zoals aan de Eksterlaan of het Marsmanplein, een grote verscheidenheid aan winkels waaronder div. grote supermarkten, scholen, kinderopvang, sportverenigingen. Een gezellig speelpleintje voor de kleintjes en jeugd is dichtbij.

**Gebruik/Oplevering:**

Voor zover bekend is het Registergoed deels verhuurd, zijnde een kamer op de begane grond met gebruik van sanitair en keuken op de begane grond. Volgens mededeling zou de gehele bovenwoning niet in gebruik zijn. De overige ruimten op de begane grond schijnt in eigen gebruik te zijn.

De kamer op de begane grond zou voor € 300,- in de maand verhuurd zijn inclusief de nutsvoorzieningen waar de huurder € 50,- per maand voor betaald.

Een kopie van de geanonimiseerde huurovereenkomst kan worden opgevraagd bij de directie-makelaar en de veilingnotaris.

**Indeling:**

De direktiemakelaar heeft het registergoed van binnen niet kunnen bezichtigen, derhalve kan er geen mededeling worden gedaan omtrent de indeling.

**Oppervlakte(n):**

Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen heeft het registergoed, plaatselijk bekend Zwaluwstraat 36 te Haarlem een gebruiksoppervlakte van circa 63 m<sup>2</sup> en het registergoed, plaatselijke bekend Reigerstraat 83 te Haarlem een gebruiksoppervlakte van eveneens circa 63 m<sup>2</sup> (niet conform de NEN2580-norm opgemeten).

**WOZ-waarden peildatum 1 januari 2017:**

Zwaluwstraat 36 te Haarlem	€ 183.000,-
Reigerstraat 83 te Haarlem	€ 167.000,-

**Garanties:**

Verkoper verleent generlei garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededelingen achterwege is gebleven. Zie veilingvoorwaarden.



Kinneking & Heijer Makelaardij ½  
B.V.

---

**Ploppenning:**

De ploppenning bedraagt 1% van het hoogste opbod inclusief B.T.W. ten laste van de verkoper.

**Veilingnotaris:**

Eén van de notarissen van het kantoor CMS Derks Star Busmann, notarissen, Parnassusweg 737, 1077 DG Amsterdam. Het dossier is in behandeling bij:

Mevrouw Mr. L. Verzijden, telefoon +31 20 301 62 06, emailadres:

[larissa.verzijden@cms-dsb.com](mailto:larissa.verzijden@cms-dsb.com)

**Gunning:**

Verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken uiterlijk 5 werkdagen na de veiling, uiterlijk om 17:00 uur, van het betreffende perceel.

**ALLES VOLGENS INGEWONNEN INFORMATIE.**

Tot 14 dagen voor de verkoopdatum kunnen onderhandse onvoorwaardelijke schriftelijke biedingen worden ingediend aan het adres van de vorengenoemde notaris. Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan. Verkoper geeft geen enkele garantie omtrent de verkregen informatie zoals vernoemd in deze brochure.

**De veilingcondities:**

De veilingvoorwaarden zullen 30 dagen vóór verkoopdatum gepubliceerd zijn op [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl), alsmede op [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl)

**Bezichtigingen:**

Indien mogelijk kan het registergoed op iedere dinsdag en donderdag alsmede op de verkoopdag tussen 14:00 uur en 16:00 uur bezichtigd worden.

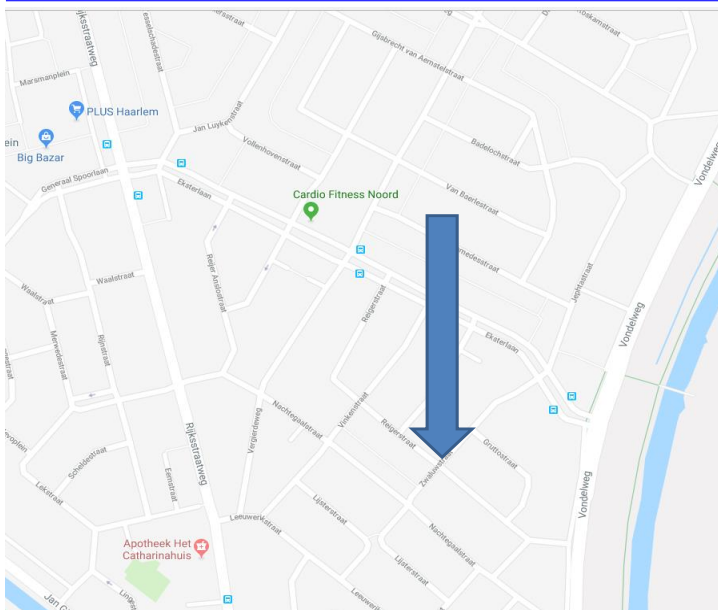
**Nadere inlichtingen verstrekt de directie-makelaar o.z.:**

**KINNEGING & HEIJER**  
**Makelaardij ½ B.V.**

3e Kostverlorenkade 33, 1054 TR Amsterdam.  
Tel.: 020-589.3010; email: [info@khamakelaardij.nl](mailto:info@khamakelaardij.nl)  
[www.khamakelaardij.nl](http://www.khamakelaardij.nl); [www.eaogv.nl](http://www.eaogv.nl)



**Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2  
B.V.**





Kinninging & Heijer Makelaardij ½  
B.V.

**Kadastrale kaart**







Kinneging & Heijer Makelaardij  /z  
B.V.

**Foto's**





Kinneging & Heijer Makelaardij %/  
B.V.

**BAG-viewer**

kadaster



**Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)**

Zwaluwstraat 36 Haarlem



**Pand**

ID	0392100000056450
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1933
Geonstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010

**Verblijfsobject**

ID	0392010000076705
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	63 m2
Geonstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	30-07-2013

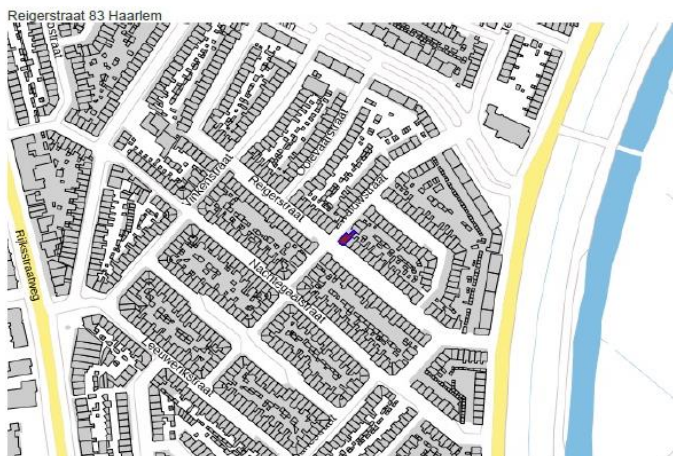


Kinneging & Heijer Makelaardij  /z  
B.V.

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)



#### Pand

ID	039210000056450
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1933
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	2010/346501
Mutatiedatum	17-11-2010

#### Verblijfsobject

ID	0392010000051683
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	63 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	30-07-2013



**Kinneging & Heijer Makelaardij  /z  
B.V.**

### Bodemloket



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

**Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk**

Home > Naar de kaart > Veel gestelde vragen > Bevoegd gezag

Zoeken

[Home](#) > [Kaart](#)

#### Kaart

##### Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig status onbekend

Samenhangsrichtlijn

Lokale onderzocht/gesaneerd

Onderzoek uitvoeren

Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijnsitegebieden





## Kinneging & Heijer Makelaardij 1/2 B.V.

### Informatie

De Eerste Amsterdamse is hét veilinghuis voor onroerende zaken. De veiling vindt met ingang van september 2017 plaats op maandagavond 16:30 uur in de Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam.

Het [aanbod](#) is veelzijdig en interessant voor een brede doelgroep. [Lees meer](#).

Dit [veilingportaal](#) bevat ook veel **informatie** over de procedure c.q. de gang van zaken op een (executie) **veiling**.

#### Wat is een veiling?

Bij woningen en andere **onroerende zaken** is de meest gebruikte manier van verkopen de onderhandse verkoop. Daarbij komt de koop tot stand in overleg tussen de verkoper en de koper, die daarbij al of niet een makelaar hebben ingeschakeld. In principe zijn partijen daarbij vrij om allerlei afspraken te maken. Hoewel vaak geadvertiseerd wordt voor een te koop staand object, is het maken van de koopafspraken een 'besloten' gebeurtenis. De afspraken worden vastgelegd in een koopakte en de levering van het object gebeurt daarna door de notaris. Door de vastlegging van de akte in het kadaster wordt de koop pas openbaar.

Veiling is een ander woord voor '**openbare verkoop**'. De plaats en tijd zijn vooraf bepaald, en ook de voorwaarden die bij de koop gelden. Alleen de prijs moet nog tot stand komen. Een veiling is een methode van verkoop die daardoor veel regels kent. De belangrijkste worden op deze site uitgelegd. Er worden twee soorten veilingen onderscheiden: de vrijwillige veiling en de executieveiling.

Een **vrijwillige veiling** wordt gehouden, als verwacht wordt dat onderhandse verkoop niet snel een koper oplevert of als met openbare verkoop een hogere opbrengst wordt verwacht. **Executieveiling** - ook wel genoemd: 'onvrijwillige openbare verkoop' - is in beginsel de wettelijk voorgeschreven methode om bezittingen van een schuldenaar te gelde te maken om uit de opbrengst de vordering van de executerende schuldeiser te voldoen.

### Internetbieden

Volg een veiling en/of bied online

Veilingen kunnen ook online worden gevolgd. Het is ook mogelijk om online mee te bieden op vele van de op deze website aangekondigde veilingen. Daartoe logt u bij zittingen met internetbieden op de veilingdag in op deze site. U treft dan alle objecten aan die tijdens een zitting worden geveild. U hoort de veilingmeester 'live' en u kunt de biedingen volgen van alle bidders in de zaal en op internet. Bidders in de zaal en bidders op internet kunnen tegelijkertijd meebieden op een object. Dit maakt de veiling laagdrempelig en toegankelijk voor iedereen.

Vooraf registreren bij een notaris

De deelnemer (internetbidder) moet zich vooraf registreren bij een notaris, [klik hier](#) om naar de registratiepagina te gaan. Na registratie ontvangt u een mail met verdere instructies, waaronder een bezoek aan een registratienotararis. Na definitieve registratie kunt u inloggen op de pagina "mijn account", er opent een inlogscherm van NIIV / Zet Login. Hier voert u uw gebruikersnaam, wachtwoord en sms-code in, waarna u kan starten met bieden. Op de pagina "mijn account" kunt u onder andere uw borg betalen/terugvragen of uw biedlimiet verhogen.

Stichting NIIV

Het online bieden op notariële veilingen van registergoederen wordt mogelijk gemaakt door de Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV). Deze stichting beheert het veilingplatform ten behoeve van de veilingen in Nederland. Het veilingplatform wordt gebruikt door alle regionale notariële veilingorganisaties. Het NIIV maakt in haar dienstverlening gebruik van diensten van ZET Login ten behoeve van de authenticatie van de bidders. De internetveiling zelf wordt gecoördineerd vanuit VSR Auction Engineers. De door bidders gestorte borg is onder beheer bij de Stichting Beheer Internetborg NIIV.

Lees meer over internetbieden

In de [IYER Internetbieden](#) leest u meer over registratie en online bieden.

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_43359.pdf



**UITTREKSEL**  
**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**  
**Zwaluwstraat 36 / Reigerstraat 83, Haarlem**

Op zeventien augustus tweeduizend achttien, verschijnt voor mij, mr. Femke Stroucken, notaris te Amsterdam:

**OVERWEGENDE**

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op zeventien september tweeduizend achttien, vanaf 16:30 uur in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zullen worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

**(A) Registergoed**

het huis, bestaande uit een benedenhuis en een bovenhuis met, ondergrond, erf en verder aanbehoren, plaatselijk bekend te 2025 VR Haarlem, Zwaluwstraat 36 (benedenhuis) en 2025 XC Haarlem, Reigerstraat 83 (bovenhuis), kadastraal bekend **gemeente Schoten, sectie B, nummer 14366**, groot één are acht centiare (1a 8ca) (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

**HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Wijze van veiling**

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op zeventien september tweeduizend achttien om zestien uur dertig minuten (16:30 uur) in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.

**Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

**Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale Recherches;
- d. de kosten van ontruiming; en
- e. eventueel achterstallige waterschapslasten,

een en ander te verhogen met de (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopprijs moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

#### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Volgens het uittreksel van de gemeentelijke basisregistratie van de gemeente Haarlem is de Zwaluwstraat 36, 2025 VR Haarlem in gebruik bij de Rechthebbende alsmede een derde en is de Reigerstraat 83, 2025 XC Haarlem in gebruik bij een derde.

Volgens een mededeling van de huurder / gebruiker van de Zwaluwstraat 36 is de bovenwoning thans niet in gebruik bij een derde.

Verkoper heeft niet tot het invoeren van het huurbeding verzocht, omdat zij hier onvoldoende belang bij heeft volgens artikel 3:268 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval er andere derde(n) woonachtig in het Registergoed zijn.

Voor zover Verkoper bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) verhuurd. Het Registergoed wordt verkocht onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Een kopie van de ontvangen huurinformatie casu quo huurovereenkomst van de Zwaluwstraat 36 kan geanonimiseerd worden opgevraagd bij de Notaris en de directie-makelaar.

Verkoper staat er niet voor in dat de vorenstaande informatie juist is of dat er voordien of nadien afwijkende afspraken met de huurder(s) of een derde zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er eveneens niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst(en) volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt dat wat betreft iedere, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van kwijting, dan wel, in geval van een koopovereenkomst krachtens artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van levering, van kracht zijnde overeenkomst tot gebruik/huurovereenkomst:

- (a) het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de overeenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper komt;
- (b) de koper overigens ter zake een:
  - (i) door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom;
  - (ii) in weerswil van een verplichting ter zake niet door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom;
  - (iii) in opdracht van de gebruiker/huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - (iv) in weerswil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de gebruiker/huurder gestelde bankgarantie,geen aanspraak jegens de Verkoper heeft;
- (c) de koper geen aanspraak jegens de Verkoper heeft op grond van het feit dat de gebruiker/huurder tot het moment van de datum van het passeren van de akte van kwijting dan wel, in geval van een koopovereenkomst krachtens artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;

- (d) een eventueel door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom niet verrekend zal worden tussen de koper en de Verkoper;
- (e) de eventuele lopende bruikleen-/huurtermijn tussen de Verkoper en de koper niet verrekend zal worden;
- (f) de eventuele servicekosten zullen niet worden verrekend.

De Verkoper en de Notaris staan niet in voor vorenstaande informatie, en de gevolgen van het vorenstaande zijn geheel voor rekening en risico van koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk achttien september tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekker met een vergunning.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien deieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 5 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. *Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
4. *De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
5. *De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
  - (a) 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;

- (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
  - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
  - (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
  - (e) 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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
  - (f) 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.;
  - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 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.
- 11.4 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.
- 11.5 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.
- 11.6 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.
- 11.7 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.
- 11.8 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".



- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 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.
- 11.11 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.
- 11.12 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 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.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) 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.
- 11.13 De in lid 12 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.
- 11.14 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 12, 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) vermeld(e)n waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 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 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de 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.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 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 zaalbieters 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.

#### **Artikel 13. Bijzondere lasten en beperkingen (erfdienstbaarheden)**

Voor zover Verkoper bekend zijn er met betrekking tot het Registergoed geen bijzondere lasten en beperkingen bekend. Voorts aanvaardt koper die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of mogelijk zijn ontstaan door verjaring of bestemming.

#### **Artikel 14. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **Artikel 16. Bestemming en gebruik**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar de relevante voorschriften van het bestemmingsplan welke zijn te raadplegen op de website van ruimtelijkeplannen.nl.

Verkoopster kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de inhoud van de ingewonnen informatie betreffende de bestemming.

#### **Artikel 17. Milieu/Bodeminformatie**

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent de mogelijke aanwezigheid casu quo gevolgen van stoffen in, onder of aan het registergoed en/of het gebouw welke volgens geldende milieumaatstaven schadelijk zouden kunnen zijn voor mens en milieu of die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Omtrent de mogelijke aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks is door verkoper geen onderzoek ingesteld en wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

**Artikel 18. Garantie**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding**

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

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43359\_Kostenoverzicht Zwaluwstraat - Reigerstraat te Haarlem.pdf

## SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Zwaluwstraat 36 / Reigerstraat 83 te Haarlem  
Opgave per: 17 augustus 2018

### Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

### Voor rekening van de koper komen:

	<u>excl. BTW</u>	<u>incl. BTW</u>
Honorarium notaris	€ 4.000,00	€ 4.840,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 126,00	€ 126,00
Kadastrale Recherches	€ 80,00	€ 96,80
	Totaal excl. BTW € 4.206,00	
	<b>Totaal incl. BTW</b>	<b>€ 5.062,80</b>

### Overige kosten:

- 
- Overdrachtsbelasting
- Eventuele kosten akte de command € 196 excl btw
- Eventuele achterstanden in waterschapslaten

### Betalingstermijnen

*Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:*

18 september voor 14:00 uur: 10% van de koopprijs.

*Betaling koopprijs:*

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.