

MA/2016.00940.05/EVV

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR
DE HYPOTHEEKHOUDER
HAARLEMMERPLEIN 12-A te 1013 HS AMSTERDAM**

Op dertien september tweeduizend achttien verklaar ik, mr. Peter Hiemstra, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van mr. Hendrik Machiel van Dam, notaris te Amsterdam:

Opdrachtgever

enzovoorts

hierna tezamen te noemen: 'de verkoper',

hebben mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld.

Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna samen te noemen: 'de website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **vijftien oktober tweeduizend achttien** om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30u) in Café Restaurant Dauphine, met adres Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom

van de gemeente Amsterdam- rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie L complexaanduiding 9494-A appartementsindex 100**, uitmakende het elf/driehonderd vijftennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-88 (oud A-1), uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd Appartementencomplex Haarlemmerplein, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare; welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts

hierna te noemen: 'eigenaar'.

De eigenaar is niet ook de schuldenaar. De schuldenaars zijn:
enzovoorts

hierna ieder afzonderlijk te noemen 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één oktober tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 63382 nummer 124, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, op één oktober tweeduizend dertien voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam verleden.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek

gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00). Dit blijkt uit een akte op dertien december tweeduizend dertien verleden voor mr. M.J.J.R. Lentze, notaris te 's-Gravenhage. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend dertien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 65753 nummer 175, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, woordelijk luidend:

*"VESTIGING HYPOTHEEK- EN PANDRECHT MET BIJBEHORENDE BEPALINGEN
Ter uitvoering van de overeenkomst als hiervoor vermeld, verleent de hypotheekgever aan de schuldeiser, die zulks aanneemt, recht van eerste hypotheek respectievelijk voorzoveel nodig nu voor alsdan - recht van eerste pand op de hierna te omschrijven onderpanden, tot meerdere zekerheid voor:*

- I. de terugbetaling van voormelde hoofdsom;*
- II. de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde, tezamen begroot op zestig procent (60%) van de hoofdsom, derhalve in totaal vijfhonderdzestigduizend euro (€ 560.000,00).*

Hierbij geldt uitdrukkelijk dat de huurpenningen (ook de toekomstige huurpenningen) terzake van de onderpanden aan de schuldeiser nu reeds als voordan worden verpand."

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Overige inschrijvingen

Voorts is het registergoed bezwaard met:

- een executoriaal beslag ten verzoeken van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging van Ondereigenaars Gebouw Appartementencomplex Haarlemmerplein gevestigd te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, de dato zes januari tweeduizend zeventien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 70868 nummer 158;
- een executoriaal beslag ten verzoeken van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, zetelend te Amsterdam, de dato veertien maart tweeduizend zeventien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien maart tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 71240 nummer 153;
- een executoriaal beslag ten verzoeken van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, zetelend te Amsterdam, de dato dertien april tweeduizend

achttien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien april tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 73499 nummer 189.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper en voormelde executoriale beslagen die op het registergoed zijn gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de

eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

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

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Vergunningen, met datum twaalf september tweeduizend achttien, zijn ten aanzien van het registergoed geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

- energielabel

Op www.ep-online.nl en www.zoekuwenergielabel.nl staat op twaalf september tweeduizend achttien geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd en is op www.zoekuwenergielabel.nl aangegeven dat ten aanzien van het registergoed een voorlopig energielabel A is afgegeven.

De eigenaar/schuldenaar is wettelijk verplicht een definitief energielabel van het registergoed te verstrekken. De eigenaar/schuldenaar heeft geen definitief energielabel verstrekt aan verkoper. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

- eventuele overige bijzonderheden

Volgens het gemeentelijke beperkingenregister is er op het pand Haarlemmerplein 12A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (Wkpb-inschrijfnummer 3851) van kracht.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Met betrekking tot de bestemming van het object wordt ten deze verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl, waarin is bepaald dat de bestemming van het object is "gemengd" en volgens Basisregistraties Adressen en Gebouwen is het gebruiksdoel woonfunctie.

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: vrije-sector koopwoning.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan met inachtneming van de

in het splitsingsreglement opgenomen voorwaarden.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik voor bewoning.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"C. Algemene en Bijzondere Bepalingen

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:

a. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 17, hierna ook te vermelden als: de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en

b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" wordt bedoeld: de in voormelde akte van (onder)splitsing ontstane (onder)appartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders", Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

a. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

b. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum behoeft;

c. de erfpachter verplicht is naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrecht toegerekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;

d. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2.genoemde bestemmingen;

2. de te vormen appartementsrechten zijn bestemd tot zevenenveertig (47) vrij-sector koopwoningen cum annexis van in totaal vierduizend acht vierkante meter gebruiks vloeroppervlakte (4.008 m² gbo) en circa éénderduizend vierhonderd vijftien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (1.415 m² bvo) commerciële ruimten;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

a. de verplichting de appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;

b. de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;

c. het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen;

in analogie zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

4a. Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen één maand na het tijdstip waarop de bouwvergunning onherroepelijk is geworden;

4b. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

5a. de overbouwing en de onderdoorgang, op de tekening aangeduid met puntarcering, dienen openbaar te blijven;

5b. het dagelijks bestuur is bevoegd aanwijzingen te geven omtrent het openbaar gebruik van de grond, op de tekening aangeduid met puntarcering, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon;

5c. indien het dagelijks bestuur van de onder 5b. bedoelde bevoegdheid gebruik maakt, dient de erfpachter te gedogen dat de gemeente Amsterdam alsdan aan het gebouwde zoveel lichtpunten zal aanbrengen, houden en onderhouden als zij (de gemeente) nodig acht en voorts dat zij de bestrating in de op de tekening met puntarcering aangegeven

gebieden, zal aanleggen, beheren en onderhouden, waarbij de financiële consequenties wordt gevrijwaard;

5d. de erfpachter dient te gedogen dat de grond, op de tekening met puntarcering, als openbaar gebied wordt gebruikt;

5e. de inrichting en het gebruik van de onder 5d. bedoelde grond dienen in overleg met de sector Openbare Ruimte en de omwonenden te worden vastgesteld;

6. de erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde appartementsrecht te splitsen in minimaal zevenenveertig (47)

(onder)appartementsrechten, elk omvattende één woning cum annexis en één appartementsrecht omvattende een commerciële ruimte;

7. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

D. Bouwblok

De Gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:

1. de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten tezamen een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van die (onder)appartementsrechten;

2. als datum met ingang waarvan voor het eerst een (onder)appartementsrecht, gelegen in het hiervoor omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten;

3. dat het eerste erfpachttijdvak voor het omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op **dertig november tweeduizend zestig**;

4. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste juni en de eerste december van elk jaar.

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren."

Tevens wordt verwezen naar de op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L.

Verveijzer, notaris te Amsterdam verleden akte vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

"Bepalingen en bedingen

De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:

Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

a. Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;

b. het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;

c. alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.

Artikel 2. Vergoeding opstalrecht

De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

a. De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.

b. De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.

c. De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.

d. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht

te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.

Artikel 4. Bestemming en gebruik

a. Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.

b. De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;

c. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 5. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

a. De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.

b. De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.

c. Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.

d. Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de

voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

e. het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 7. Bezwarend en overgang van het opstalrecht

a. Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.

b. Van overgang en/of bezwarend van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwarend blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.

c. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwarend generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontleen.

d. De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.

e. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.

f. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

a. De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;

b. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

c. Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

d. Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.

Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.

In dien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging

zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.

De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht

a. De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.

b. De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.

c. Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend

driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende

aanmaning van Burgemeester en Wethouders. Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover

deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is. b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.

c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.

d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Wel wordt er nog verwezen naar een besluit op grond van artikel 110-I Wet geluidhinder, waarvan blijkt uit de inschrijving van de betreffende stukken op vijftien november tweeduizend tien ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 59023 nummer 93.

De koper aanvaardt deze beperkingen door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen december tweeduizend tien verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien december tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59231, nummer 103. Verder wordt

er verwezen naar een akte houdende wijziging splitsing op drie mei tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier mei tweeduizend twaalf in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 61437 nummer 56. Het ontstane hoofdappartementsrecht met indexnummer 1 is gesplitst in (onder)appartementsrechten bij akte op negen december tweeduizend tien voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op dertien december tweeduizend tien in deel 59231 nummer 106. Verder wordt er verwezen naar voornoemde akte houdende wijziging splitsing verleden op drie mei tweeduizend twaalf.

Bij voormelde akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Ondereigenaars gebouw "Appartementencomplex Haarlemmerplein" te Amsterdam I", gevestigd te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51959615.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Van het bestuur is momenteel nog geen opgave ontvangen. Wel is een opgave ontvangen van het incasso kantoor waarin staat vermeld wat de eigenaar tot op heden is verschuldigd. Zodra de verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars is ontvangen zullen deze worden vermeld op de veilingsite.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

- *Wet voorkeursrecht gemeente*

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

2.3 gebruik

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Dienstverlening, met datum negen juli tweeduizend achttien, staan er andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

2.4 feitelijke situatie berging

De berging zoals beschreven in voormeld registergoed wordt feitelijk gebruikt door een andere appartementseigenaar. De eigenaar gebruikt een andere berging tot welke hij juridisch niet is gerechtigd. Om de juridische gerechtigheid tot gebruik in lijn te brengen met de feitelijke situatie is een concept van een akte vestiging erfdiensbaarheid opgesteld door notariskantoor Brummelhuis.

Bij deze akte van vestiging erfdiensbaarheden zullen twee gelijklopende en wederkerige erfdiensbaarheden ten laste van en ten behoeve van het registergoed en ten behoeve van en ten laste van het onderappartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134 worden gevestigd teneinde de juridische staat zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke staat zoals die na oplevering van het appartementencomplex en het genoemde onderappartementsrecht is ontstaan. Ten aanzien van de inhoud en de wijze van uitoefening van deze twee gelijklopende en wederkerige erfdiensbaarheden wordt verwezen naar voormeld concept van de akte vestiging erfdiensbaarheden zoals die geplaatst op de veilingssite.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het volledige veilinghonorarium (inclusief werkzaamheden die verricht worden bij een eventuele onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid

2 Burgerlijk Wetboek) voor de notaris op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfentwintig euro (€ 225,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;

- de overdrachtsbelasting, twee procent (2%);
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op tweehonderdnegentig euro (€ 290,00);
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals aangegeven door het incasso kantoor namens het bestuur van de vereniging van eigenaars: vierduizend éénhonderdachtennegentig euro en vierenzeventig cent (€ 4.198,74);
 - de achterstallige erfpachtcanon zoals vermeld op de kostenopgave, welke zichtbaar is op de veilingwebsite, volgens opgave van de gemeente Amsterdam thans groot negentienduizend éénhonderdnegenentachtig euro en vierenveertig cent (€ 19.189,44).

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderddrieënvijftig euro en tweeënzeventig cent (€ 253,72);
 - rioolheffing: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig cent (€ 125,83);
 - waterschapslasten: negenentachtig euro en tweeënzeventig cent (€ 89,72);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdzevenennegentig euro en zevenennegentig cent (€ 197,97) per maand;

Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die

bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. In aanvulling op artikel 15 lid 1 AVVE dient koper zelf onderzoek te verrichten naar de in dit artikel genoemde bijzondere lasten en beperkingen dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.
- d. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. 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.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

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

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de 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. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna 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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar 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 is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende 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 dus ook een bod via internet aangemerkt, als 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 op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de 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, als 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 heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de 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. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de

koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE is geen inzetpremie verschuldigd als niet wordt gegund.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de

bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of 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. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aangehechte stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- volmacht verkoper.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om zestien uur

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.