

DMA/2024.4552.01

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**  
**Zilverschoon 12, 1422 NX te Uithoorn**

Op dertien februari tweeduizend vijftientig vastgesteld door mr. I.M.B. Balvert,  
notaris te Amsterdam:

enzovoorts

**(A) Registergoed**

De te executeren registergoederen betreffen:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Zilverschoon 12 te Uithoorn, **kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, complexaanduiding 6562-A, appartementsindex 2**, uitmakende het zestien/ eenduizend vier en dertigste (16/1.034ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, erf en verdere aan- en toebehoren, staande en gelegen te Uithoorn aan Zilverschoon nummers 11 tot en met 16, 21 tot en met 26, 31 tot en met 36, 41 tot en met 46, 51 tot en met 56, 61 tot en met 66, 71 tot en met 76 en 81 tot en met 84, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummer 6557, groot vijfhonderdzevenenvijftig vierkante meter (557m<sup>2</sup>);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, complexaanduiding 6562-A appartementsindex 48, uitmakende het een/ eenduizend vier en dertigste (1/1.034ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 voormelde gemeenschap,

(het "**Registergoed**"),

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

enzovoorts

**Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 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. Voor de in deze Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde begrippen wordt tevens verwezen naar de begrippen zoals genoemd in de AVVE. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

## **HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

### **Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling**

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **zeventien maart tweeduizend vijftwintig** vanaf achttien uur (18.00 uur), in "Postillion Hotel Amsterdam" gelegen aan de Paul van Vlissingenstraat 9-11 te 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;
- b. het honorarium van de Notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

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 koopsom 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 bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting inge-

volge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

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

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan. Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato dertien januari tweeduizend vijftieng staat alleen Rechthebbende op het adres ingeschreven. De Hypotheekhouder kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b van het Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

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.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*

*komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

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.

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

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot Gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Schuldeiseres zal niet eerder tot gunning van het Registergoed overgaan dan nadat de Koper de verschuldigde waarborgsom als hieronder in Artikel 7 bedoeld heeft gestort, casu quo door de Koper aan de Notaris een garantieverklaring is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

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 welke Bieder wordt gegund.

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

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de Koper uiterlijk op achttien maart tweeduizend vijftieng om veertien uur (14.00 uur) bij de Notaris rekeningnummer NL83 RABO 0384 2270 07 ten name van Westvaer B.V. onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Zilverschoon 12, 1422 NX te Uithoorn/2024.4552.01" 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.

In afwijking van 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 Bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële goedgehoedheid kunnen aantonen door een verklaring

van een geldverstrekking 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. Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

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

Na ontvangst door de Notaris van een schriftelijk Bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de Notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende Bieder. Indien de Bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt, kan de reden daarvan zijn dat het Bod de Notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De Bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de Notaris of zijn Bod de Notaris wel heeft bereikt. Indien de Bieder 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 de in het hoofd van deze akte genoemde notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

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

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

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

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

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

De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de navolgende bepaling, luidende:

*"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering*

van de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper".

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

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. Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
2. *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
3. *Notaris:*  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl) wil bieden.
6. *Registratienotaris:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

#### **11.3 Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede

storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd 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 Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem

kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **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 zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

#### **Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid**

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
 

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetref-



- fende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:  
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet goedge bevonden, tenzij:
    - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
    - hetzij de Verkoopster aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
  3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
  4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:  
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goedge bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.  
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 goedgeheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling 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.
  5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgeheid niet behoeven over te leggen.

#### **Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing**

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Zilverschoon 11-16, 21 26, 31-36, 41-46, 51-56, 61 66, 71-76 en 81 84 te Uithoorn", gevestigd te Uithoorn bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op een maart negentienhonderddrieënzeventig in register Hypotheken 4, in deel 4752 nummer 47, en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeventien april negentienhonderdachtenzeventig verleden voor mr Th.W.J.M. van Nierop, destijds notaris te 's Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negentien april negentienhonderdachtenzeventig in register Hypotheken 4, in deel 5808 nummer 83.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de bijdragen tweehonderdvierenveertig euro en zevenentwintig cent (€ 244,27) per maand. De achterstallige bijdragen zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar

tevens voor rekening van de Koper en bedragen per drieduizend vijfhonderdne-genenvijftig euro en vijfenzestig cent (€ 3.559,65).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: tweeduizend tweehonderdzevenender-tig euro en vijftachtig cent (€ 2.237,85).

**Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan Koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

**"begin aanhaling**

*"De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden thans ter gedeeltelijke uitvoering van vorenbedoelde exploitatie-overeenkomst ten laste en eventueel ten behoeve van de vennootschap in eigendom toebehorende twee flatgebouwen met erf en ondergrond en verder toebehoren, staande en gelegen te Uithoorn aan de Zilverschoon en het Zevenblad, beide genummerd 11 tot en met 16, 21 tot en met 26, 31 tot en met 36, 41 tot en met 46, 51 tot en met 56, 61 tot en met 66, 71 tot en met 76 en 81 tot en met 84, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 6557 respectievelijk 6556, elk groot vijf aren en zeven en vijftig centiaren en ten behoeve en eventueel ten laste van de omliggende de gemeente in eigendom toebehorende gronden deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummer 6555, te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:*

*a. van afvoer van hemel- en huishoudwater door middel van de reeds aangebrachte of*

*nog aan te brengen goten, regenpijpen, rioleringen en dergelijke werken naar het gemeenteriool;*

*b. om, in op of uit door burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn aangewezen of nog aan te wijzen gedeelten van vorengemelde de vennootschap in*

*eigendom toebehorende onroerende goederen, palen, kabels, buisleidingen, inspectieputten en andere door burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn goed te keuren werken ten openbare nutte te plaatsen, te leggen, aan te brengen, te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen en te verwijderen;*

*c. om de reeds gestichte of nog te stichten bebouwing op de hier bedoelde vennootschap*

*in eigendom toebehorende percelen te doen aansluiten op het ter plaatse aanwezige*

*casu quo aan te brengen centraal antenne systeem en deze aansluiting in stand te houden;*

*d. om in, of uit door de exploitant van vorenbedoeld systeem aan te wijzen gedeelten van*

*gemelde de vennootschap in eigendom toebehorende onroerende goederen leidingen*

*ten behoeve van het hiervoor onder c. bedoelde systeem te doen aanbrengen, te*

houden en te onderhouden en zo nodig - te vernieuwen en te verwijderen. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen met betrekking tot de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden het navolgende zijn overeengekomen:

1. De vennootschap casu quo haar rechtverkrijgenden verbinden zich de kosten van eventuele uitbreiding van het hiervoor onder c. bedoelde systeem, alsmede volgens een door de exploitant van het systeem vast te stellen tarief - een jaarlijkse bijdrage in de exploitatiekosten van dit systeem op eerste aanzegging aan de exploitant te betalen.

2. Omtrent de uitoefening van vorengemelde erfdienstbaarheden kunnen burgemeester en wethouders nadere richtlijnen geven.

De vennootschap casu quo haar rechtverkrijgenden verbinden zich overeenkomstig die richtlijnen te zullen handelen.

3. Bij niet-nakoming van een van de verplichtingen vervat in de omschrijving van de hiervoor sub a, b, c en d. gevestigde erfdienstbaarheden en de daarop betrekking hebbende hiervoor sub 1 en 2 omschreven bepalingen zal de vennootschap casu quo

haar rechtverkrijgenden ten behoeve van de gemeente Uithoorn een in zijn geheel opeisbare boete verbeuren van vijfduizend gulden per geval. Voorts zijn partijen overeengekomen:

4. a. De vennootschap casu quo haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de hiervoor haar in eigendom toebehorende onroerende goederen, en bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan of bij overdracht van een zodanig recht, een afschrift van de op de overdracht of vestiging betrekking hebbende akte binnen één maand na het passeren van die akte aan burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn toe te zenden;

b. bij niet-nakoming van het hiervoor onder 4.a. bepaalde zal de vennootschap casu

quo haar rechtverkrijgenden ten behoeve van de gemeente Uithoorn een in zijn geheel opeisbare boete verbeuren van tweehonderd vijftig gulden per geval.

5. De vennootschap casu quo haar rechtverkrijgenden zijn verplicht om bij gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom van de hiervoor omschreven haar in eigendom toebehorende onroerende goederen, bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, of overdracht in eigendom van een zodanig recht, alsmede in geval van gehele of gedeeltelijke verhuring daarvan, aan de nieuwe eigenaar, zakelijk gerechtigde of huurder ten behoeve van de gemeente Uithoorn het hiervoor onder a, b, c en d en 1, 2, 3 en 4 gestelde, alsmede het gestelde hierna onder punt 6 en het gestelde in het onderhavige punt 5 woordelijk in de akte van overdracht in eigendom, verlening of overdracht in eigendom van zakelijk genotsrecht of in de

huurovereenkomst op te nemen, zulks op verbeurte van een boete van vijftig duizend gulden ten behoeve van de gemeente Uithoorn.

6. De hiervoor onder 3 tot en met 5 bedoelde boeten zullen niet verschuldigd zijn indien

binnen een door de gemeente Uithoorn te stellen termijn alsnog stipt aan de bepalingen

van deze overeenkomst wordt voldaan.

Deze boeten zijn dadelijk opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit der nietnakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist."

Enzovoorts.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts nog te vestigen ten behoeve van het de vennootschap in eigendom toebehorende flatgebouw met erf en ondergrond en toebehoren te Uithoorn, aan de Zilverschoon 11 tot en met 16, 21 tot en met 26, 31 tot en met 36, 41 tot en met 46, 51 tot en met 56, 61 tot en met 66, 71 tot en met 76 en 81 tot en met 84, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 6557, groot vijf aren en zeven en vijftig centiareen en ten laste van de omliggende de gemeente in eigendom toebehorende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 6555 de erfdienstbaarheden van overbouwing tot het hebben en in standhouden van een luifel aan de noordzijde van gemeld kadastraal

perceel sectie B, nummer 6557, over een oppervlakte zoals met enkelvoudige evenwijdige streeparcering ongeveer is aangegeven op een aan deze akte gehechte door de comparanten gewaarmerkte tekening.

En is ten deze mede voor mij, notaris, verschenen de heer Johannes Franciscus de Gruiter, notaris-assistent, wonende te's-Gravenhage, volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van Beleggingsmaatschappij De Grachten B.V. in eigendom toebehorende winkelcentrum cum annexis te Uithoorn, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 6555 en ten behoeve en ten laste van het de vennootschap in eigendom toebehorende flatgebouw met erf en ondergrond en toebehoren plaatselijk bekend te Uithoorn aan de Zilverschoon 11 tot en met 16, 21 tot en met 26, 31 tot en met 36, 41 tot en met 46, 51 tot en met 56, 61 tot

en met 66, 71 tot en met 76 en 81 tot en met 84, kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummer 6557.

De lasthebber van de vennootschap en van voornoemde vennootschap Beleggingsmaatschappij De Grachten B.V. verklaarden thans bij deze te vestigen gemelde erfdienstbaarheid van inbalking en wel onder de navolgende bepalingen:

1. Gemelde erfdienstbaarheid van inbalking is speciaal gevestigd ten behoeve van de

bevestiging van de zich aan de zuidzijde van gemelde winkelcentrum en aan de noordzijde van het hierbedoelde flatgebouw bevindende luifels aan elkaar.

2. De vestiging is geschied om niet. 3. De kosten van eventueel onderhoud voor de

*instandhouding van de hiervoor bedoelde bevestiging is voor rekening van de eigenaren van beide percelen ieder voor de helft.*

*Door de comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, wordt bij deze nog verklaard dat die gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummer 6555 welke thans nog eigendom zijn van de vennootschap en die op grond van meergemelde exploitatie-overeenkomst nog aan de gemeente Uithoorn in eigendom zullen worden overgedragen ten opzichte van de vennootschap in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B, nummer 6555, en de vennootschap in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummers 6556 en 6557, op grond van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden ten opzichte van elkaar hebben, zoals bij de eigendomsoverdracht door de vennootschap aan de gemeente Uithoorn van die perceelsgedeelten, op grond van het bepaalde in artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek dezelfde erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van die perceelsgedeelten en de percelen kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie B nummers 6556 en 6557 zullen ontstaan als die welke zijn gevestigd krachtens deze akte met uitzondering van vorengemeld recht van inbalking."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

#### **Artikel 16. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen 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 of zijn vermeld in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

#### **Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Uithoorn de dato @ waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Uithoorn;
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan De Legmeer van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Parapluplan Datacenters van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (e) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Parapluplan parkeren van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (f) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Flitsbezorning gemeente Uithoorn van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (g) de relevante voorschriften van het TAM-voorbereidingsbesluit bodem gemeente Uithoorn van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (h) de relevante voorschriften van het TAM-voorbereidingsbesluit staalslakkene en grondstabilisatie gemeente Uithoorn van de gemeente Uithoorn, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (h) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning en berging.

#### **Artikel 19. Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).  
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
 Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
  - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
  - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaende op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Uithoorn heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Uithoorn geen opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 19 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

#### **Artikel 20. Aanvaarding "as is, where is"**

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, publiekrechtelijke, 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 21. Aansprakelijkheid verkoopinformatie**

Voorts geldt nog het volgende:

##### Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.  
Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.  
Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.  
De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.
- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn

ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.

Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

**Artikel 22. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

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

**Artikel 23. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.