

JH/2021.03964.01/EVV/EVV

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder  
Daniël Defoelaan 46-A te Amsterdam**

Op tien september tweeduizend eenentwintig verschenen voor mij, mr. Nicolette Anna Cornelia Maria Lagerweij-van Duin, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam:

mevrouw Esther Catharina van Veen-Mol, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Julianaweg 204a te 1131 DL Volendam, geboren te Purmerend op vierentwintig augustus negentienhonderdachtentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft 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 worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

**1. Algemene informatie**

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op achttien oktober tweeduizend eenentwintig om of omstreeks achttien uur (18:00u) 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 appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met een afzonderlijke meterkast op de vierde verdieping en met een afzonderlijke berging gelegen op de begane grond, gelegen **te 1102 ZJ Amsterdam, Daniël Defoelaan 46A**, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie A, complexaanduiding 1880-A, appartementsindex 172, uitmakende het tweeëndertig/vijftienduizend vierhonderdnegende (32/15.409e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, omvattende het gebouw te Amsterdam aan de Chestertonlaan, bestaande uit tweehonderdnegen (209) woningen met bergingen en twee (2) bedrijfsruimten, met de rechten van de erfpachter op de onderliggende grond, zijnde het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Daniël Defoelaan, Dalsteindreef, Chestertonlaan en Charlotte Brontëstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie A nummer 1776, groot drieëntachtig are zesenzestig centiare (86 a 66 ca),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

## 1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

## 1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op zevenentwintig juni tweeduizend vijf verleden voor mr. H.B.J. Stein, destijds notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten hypotheekantore te (destijds) Amsterdam, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juni tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 19234, nummer 48.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dan geen der partijen zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

## 1.5 hypotheek-/pandrecht

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

Enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht zoals hierna omschreven, in welke akte ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

*"II De schuldenaar geeft voorts tot verdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld (bij voorbaat) bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:*

- a. *alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-*

*respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*

- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
- c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorangers werd verkregen.*

*Verpanding levensverzekering*

*De schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld, bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontlenen aan de hierna onder LEVENSVERZEKERING bedoelde overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een eventueel daarin begrepen arbeidsongeschiktheidsverzekering.*

- III Voorts geeft de schuldenaar (bij voorbaat) tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld in pand aan de schuldeiser, die in pand aanvaardt de aan de schuldenaar toebehorende hierna onder 6 en 7 omschreven roerende zaken.*

*De schuldenaar staat er jegens de schuldeiser voor in dat hij bevoegd is tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en dat op de onder II en III bedoelde rechten en zaken geen beperkt recht rust."*

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor:

- a. de betaling van al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper schuldig is of zal worden uit hoofde van vermelde hoofdsom en voor al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het registergoed, dan wel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant dan wel uit welke hoofde ook, zulks tot een maximumbedrag van*

Enzovoorts

- b. 1. voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;*
- 2. voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen de verkoper verder uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen mocht hebben;*

*welke onder 1 en 2 bedoelde bedragen worden begroot op een totaal bedrag van*

Enzovoorts

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.

## **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.

## **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en 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; en
- de beslagleggers.

## **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 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken , 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.

### **bouwwerken zonder bouwvergunning**

Heden zijn er geen aanwijzingen waaruit blijkt dat:

- besluiten zijn genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties zijn in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen zijn opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht .

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

### **energielabel**

Op [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

## **2.2 juridische informatie**

### **bestemming**

Volgens [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ligt het registergoed in het gebied waar het bestemmingsplan Venserpolder van toepassing. De bestemming van het registergoed is niet vermeld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Volgens inlichtingen verkregen uit het BAG register heeft het registergoed de functie: wonen.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woonruimte/berging, particulier woongebouw door de desbetreffende eigenaar of de desbetreffende gebruiker en op generlei wijze bedrijfsmatige.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning met berging.

### **Erfpachtbepalingen**

Voormelde grond werd door de gemeente Amsterdam in tijdelijke erfpacht uitgegeven, bij akte op tien oktober negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekantore te (destijds) Amsterdam, thans kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in register ypotheken 4 Onroerende Zaken op tien oktober negentienhonderdzesennegentig in deel 13771 nummer 48. Vervolgens is het erfpachtrecht geconverteerd naar een voortdurend recht van erfpacht bij akte op drieëntwintig oktober tweeduizend twee verleden voor mr. L.A. Galman, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekantore te (destijds) Alkmaar, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, op vierentwintig oktober tweeduizend twee in deel 18600 nummer 138, mede in verband met een akte houdende verticale splitsing voortdurende erfpacht in drie voortdurende erfpachten op achtentwintig april tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van

mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te (destijds) Amsterdam, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, op achtentwintig april tweeduizend vier in deel 18937 nummer 64, en mede in verband met na te melden akte houdende splitsing in appartementsrechten.

Thans zijn op het verkochte van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente bij 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 te Amsterdam in register hypotheken 4 op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.

De fictieve canon voor het verkochte bedraagt thans duizend driehonderdvierentachtig euro drieënvijftig cent (€ 384,53) per jaar, welke canon is afgekocht voor de gehele looptijd.

Algehele herziening van de canon vindt plaats per een februari tweeduizend vijfendertig.

Ten deze wordt verwezen naar voormelde akte houdende uitgifte erfpacht, waarin ondermeer het navolgende in voorkomt, woordelijk luidende:

3. *Het onbebouwde terreingedeelte dient ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, indien het naar hun oordeel daarvoor geschikt is, van een groenaanleg te worden voorzien, functionele verhardingen daaronder begrepen, welk terreingedeelte toegankelijk dient te zijn voor de bewoners van het woonblok waarin het terrein is gelegen.*
4. *De aanleg, het beheer en het gebruik van de onder 3. bedoelde grond, dient door de erfpachtster in overleg met de huurders van de woningen op de terreinen te worden geregeld.*
5. *Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid over de als gemeenschappelijke tuin aangelegde grond, of over een gedeelte daarvan, te allen tijde te beschikken voor het aanleggen van openbare speelgelegenheden en het treffen van voorzieningen voor andere dan recreatiegelegenheden, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon.*
6. *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd over de onder 5. genoemde grond, of over een gedeelte daarvan, te allen tijde te beschikken voor het leggen, plaatsen, houden en onderhouden van rioleringen, kabels, buizen, lantaarnpalen, schakelkasten en dergelijke, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon.*
7. *Indien de gemeente over de onder 3. bedoelde grond beschikt, als onder 5. en 6. omschreven, zal hij de schade aan de tuinaanleg, welke een gevolg is van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden, op zijn kosten herstellen.*
8. *De erfpachtster is verplicht de in bebouwing aanwezige poorten in goede staat te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.*
9. *De erfpachtster dient te gedogen, dat de in de bebouwing aanwezige*

*onderdoorgangen, op bijgaande tekening aangeduid met lichtgrijs een openbare bestemming zal hebben en dat de gemeente boven de grond aan het bebouwde zoveel lichtpunten aanbrengt en onderhoudt als zij nodig oordeelt, en voorts dat zij de wegbedekking in deze doorgang zal aanleggen en onderhouden.*

10. *Voorts moet de erfpachtster gedogen dat de gemeente op, in of onder de grond ter plaatse van de onderdoorgang buizen, leidingen of andere voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert, welke zij nodig of wenselijk acht.*
11. *Voorts moet de erfpachtster gedogen dat de gemeente op, in of onder de met arcering en lichtgrijs aangeduide grond buizen, leidingen of andere voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert, welke zij nodig of wenselijk acht."*

Tevens wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin ondermeer het navolgende in voorkomt, woordelijk luidende:

***"Tijdvak***

*Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen één augustus tweeduizend drie. De einddatum van het eerste tijdvak is éénendertig januari tweeduizend vijfendertig.*

***Bouwblok***

*De na splitsing ontstane appartementsrechten worden geacht een bouwblok te vormen.*

***Vervaldata***

*De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op één februari en één augustus. van elk jaar.*

***Vooruitbetaling canon***

*De na te melden canonbedragen zijn voor alle appartementsrechten vooruitbetaald voor de periode van één augustus tweeduizend drie tot en met éénendertig januari tweeduizend vijfendertig.*

***Wijziging van toepassing zijnde Algemene Bepalingen***

*Met ingang van één augustus tweeduizend drie worden van toepassing verklaard 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 en met die akte ingeschreven in gemelde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.*

*De comparanten verklaarden met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*

***Bestemming en bestemmingswijziging***

*De woningen zijn bestemd als "sociale huurwoning", die als zodanig dienen te worden gebruikt, waarbij onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning in het bezit van een toegelaten instelling in de zin van artikel 70, eerste lid van de Woningwet of een toegelaten instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting (artikel 2 onder h. Algemene bepalingen voor*

voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam).

De bestemming "sociale huurwoning" wordt met ingang van het moment van juridische levering gewijzigd in "koopwoning", na betaling van de jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen éénmalige bijdrage.

De bestemmingswijziging zal niet meer plaatsvinden indien:

- I. het in artikel 3 van het "Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007" afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;
- II. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan.

Mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging erfpacht danwel in de laatstbekende akte zonder dat duidelijk is dat daarvoor door de erfpachter Stichting YMERE (rechtsvoorganger Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam) de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de Gemeente zich daaromtrent alle rechten voor jegens Stichting YMERE en/of haar rechtsopvolger(s) onder algemene titel.

#### **Bruto vloeroppervlakte**

Het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak van de woningen (NEN norm 2580) is gelijk aan de teller van het breukdeel van het appartementsrecht.

#### **Vervreemding**

Elk na de splitsing ontstane appartementsrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:

- a. de huurder op het moment van splitsing van het erfpachtrecht of splitsing in appartementsrechten, dan wel
- b. een gegadigde voor een erfpachtrecht of een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht of appartementsrecht.

#### **Afkoopsom**

De na te melden canonbedragen zijn voor alle appartementsrechten vooruitbetaald voor de periode van één augustus tweeduizend drie tot en met éénendertig januari tweeduizend vijfendertig.

De canons en afkoopsommen zijn voor:"

Enzovoorts.

#### **"Appartementsrecht A-172**

Daniël Defoelaan 46a

canon: driehonderdvierentachtig euro drieënvijftig cent (€ 384,53)

afkoopsom: acht duizend achthonderdnegentien euro en achtenveertig eurocent (€ 8.819,48)"

Enzovoorts

#### **"Einde tijdvak**

Als tijdstip waarop het tijdvak voor het erfpachtrecht zal zijn verlopen, wordt aangenomen éénendertig januari tweeduizend vijfendertig, waarna het erfpachtrecht zal worden herzien conform de procedure, zoals is vastgelegd in artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zodat op die datum een



*nieuw tijdvak aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.*

**Kwaliteitseisen**

*Volgens verklaring van Stichting YMERE zullen de woningen op het moment van verkoop of eerder, te weten op het moment dat Stichting YMERE de meerderheid van de in de bij deze akte opgerichte Vereniging van Eigenaars verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging daarvan en/of aanvulling daarop worden vastgesteld.”*

**privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

**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.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Amsterdam geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper aanvaardt deze beperking(en) 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 vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

**appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij voormelde akte van splitsing op vijf mei tweeduizend vier ondertekend bij mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten hypotheekantore te (destijds) Amsterdam, thans kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes mei tweeduizend vier, in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 18943, nummer 64.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars "Venserpolder Blok 2", 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

52247368.

### **verklaring vereniging van eigenaars**

Er zijn de volgende verklaring(en) van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring(en) zijn aan de akte vastgemaakt.

### **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').

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

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

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Dienstverlening, met datum zesentwintig augustus tweeduizend eenentwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig 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 zoals 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**

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website, zodat verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

## **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 en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop),  
welk honorarium bedraagt vijfduizend zeshonderdzesenvijftig euro vijfenzeventig cent (€ 5.656,75) inclusief eenentwintig procent (21%) btw;
  - de overdrachtsbelasting;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de kosten van ontruiming na de aflevering;
  - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.
- 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 vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: zeshonderdachtendertig euro vierentachtig cent (€ 738,84) **tot en met september tweeduizend eenentwintig**;
- 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: zeventig euro tweeënzestig cent (€ 70,62);
  - rioolheffing: éénhonderdvierenveertig euro (€ 144,00);
  - waterschapslasten: twintig euro een cent (€ 20,01);
  - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijfenzestig euro tweeënveertig cent (€ 65,42) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### 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 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor

nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- 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 voorwaarden 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 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

#### **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, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet 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. registratienotararis:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert 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 registratienotararis 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' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via 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 zoals bedoeld in 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 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 zaalbieder 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 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bidder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg 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. Dit 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 zoals 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 zaalbidder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals 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 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.  
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **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 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 geldverstrekende instelling met een vergunning zoals bedoeld in 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 Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 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.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

#### **4.8 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 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 voorwaarden 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 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 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, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te 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 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 en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

### **Aangehechte stukken**

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- volmacht verkoper;
- verklaring vereniging van eigenaars.

**Ondertekening**

Deze akte is verleden te Volendam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om negen uur dertig minuten.

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