

SW/2202267.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(Valkenburgerstraat 138D te Amsterdam)

Heden, **één oktober tweeduizend twintig**, verscheen voor mij,
mr. Max Emil Amson, notaris te Amstelveen:
mevrouw mr. Saskia Wilhelmina van Wechem, werkzaam ten kantore van
Amson & Kolhoff Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421,
(postcode 1181 BP), geboren te Amsterdam op vierentwintig mei
negentienhonderd zevenenzeventig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een aan deze akte te
hechten onderhandse akte van volmacht - van:

1. a. de heer **Johannes Bernardus Maria Borgonjen**, *enzovoorts*
b. mevrouw **Juliana Janette Henriette Oostendorp**, *enzovoorts*
2. a. de heer **Willem Konstantijn Borgonjen**, *enzovoorts*
b. mevrouw **Geraldine Wilhelmina Dominique Pladdet**, *enzovoorts*

de volmachtgevers hierna tezamen te noemen: 'de verkoper'.

De volmacht is aan deze akte gehecht.

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, 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

Ten tijde van het passeren van deze akte is nog niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) of via internet-only. Deze akte houdt rekening met beide mogelijkheden. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel een internet-only veiling wordt, zal de notaris dit op de veilingsite vermelden.

1.1 datum en plaats

Indien het een hybride-veiling betreft:

De executoriale verkoop vindt plaats op **twee november tweeduizend twintig** om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in de veilingzaal van het Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te 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.

Indien het een internet-only veiling betreft:

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl.

De veiling vindt plaats op **twee november tweeduizend twintig** om of omstreeks achttien uur (18:00) uur.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het hierna te omschrijven registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van veilen zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd. Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het hierna te noemen registergoed.

De veiling vindt plaats 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 registergoederen

De registergoederen zijn:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend als **Valkenburgerstraat 138D te 1011 NA Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie P**

complexaanduiding 3580-A indexnummer 77, uitmakende het éénhonderd negenenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende(159/7.417e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van de eeuwigdurende erfpacht van appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummer 1, waarvan de bloot eigendom toebehoort aan de Stichting Pensioenfonds DSM Nederland te Heerlen, omvattende het uitsluitend gebruik van de achtendertig (38) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping van na te vermelden gebouw, alsmede de parkeergarage omvattende zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20) bergingen gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw met in- en uitrit, plaatselijk bekend 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindices 10 tot en met 114, welk appartementsrecht het zevenduizend vierhonderd zeventien/tienduizendste (7.147/10.000e) onverdeeld aandeel uitmaakt in de gemeenschap van het gerealiseerde gebouw genaamd: "The Double Amsterdam", bestaande uit twee (2) afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau min één (-1) en op de begane grond en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde danwel de zesde en dakverdieping, plaatselijk bekend 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 136-L, 136-M, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-E, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, 142-A, 142-B, 144-A, 144-B en 146, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3559, groot zeven are en twee en negentig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2868), nummer 2754, groot achtenzeventig centiare, nummer 2362, groot acht are en vierenvijftig centiare, nummer 1075, groot zesenvijftig centiare, nummer 3561, groot twee are acht en veertig centiare

- (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2738), nummer 3557, groot dertig centiare;
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 41**, uitmakende het onverdeeld twintig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (20/7.417e) aandeel in de hiervoor onder sub 1. gemelde gemeenschap;
 3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 11**, uitmakende het onverdeeld vijf/zevenduizend vierhonderd zeventiende (5/7.417e) aandeel in de hiervoor onder sub 1. gemelde gemeenschap;

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:

enzovoorts

hierna tezamen 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, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op elf december tweeduizend vijftien verleden voor mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien december tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 67362, nummer 131.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van tweede hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) met renten en kosten. Dit blijkt uit een akte op twintig april tweeduizend zeventien ondertekend bij een waarnemer van

mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71462, nummer 9, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op die roerende zaken, die bestemd zijn het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en die machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven 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 niet eerste in rang. De hypotheekhouders en pandhouders met een hogere rang zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij hebben dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan. Daarom is de verkoper bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het registergoed.

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 tweede hypotheekhouder en tweede 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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of verval.

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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook '**AVVE**' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij 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.

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.

Verkoper heeft geen technisch- of milieuonderzoek danwel een asbestinventarisatie laten uitvoeren, alle in verband daarmee voorzienbare of te

verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaard te dezen geen enkele aansprakelijkheid.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd (label A, geldig tot tweeëntwintig november tweeduizend zevenentwintig).

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens de BAG viewer is: woongebruik.

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning, parkeerplaats en berging.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning, parkeerplaats en berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan. Het is niet toegestaan het registergoed te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf of verhuur voor korte tijd ('short stay') tenzij de daartoe benodigde vergunning(en) is (zijn) verleend of te gebruiken in strijd met de voor de erfpacht geldende bepalingen.

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

erfgoedwet

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, gemeentelijk monument, provinciaal monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet dan wel als beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

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 van levering vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"8. OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEPERKTE RECHTEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

1. *voor wat betreft voormeld perceel 3559; een akte op twee november negentienhonderd drieëndertig verleden voor H.N. Siebeits, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op twee november negentienhonderd drieëndertig in register Hypotheken 4, deel*

2893, nummer 82, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Zolang de werf behorende tot perceel IV (destijds Valkenburgerstraat 112, kadastraal bekend sectie P nummer 2307 geheel en 2305 gedeeltelijk) bij den tegenwoordigen huurder in huur blijft zal deze het recht van weg hebben over perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132a, kadastraal bekend sectie P nummer 1077, 1078, 1079, 1080 en 2169, alle geheel, en 2305 en 2195 beide gedeeltelijk) om te komen van en naar de Valkenburgerstraat, uit te oefenen op de thans bestaande wijze.”

en

“De uitgang en de ramen welk perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132) thans heeft mogen bestendig blijven, waarvoor perceel VIII ten behoeve van perceel VII wordt belast met de erfdienstbaarheid van uitpad en uitzicht.”

Terzake voormelde erfdienstbaarheden wordt in de aankomsttitel van voormeld perceel 3559, op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor een plaatsvervanger van mr. R.L.G.M. Steegmans, notaris te Maastricht, nog het volgende vermeld, woordelijk luidende:

“Deze erfdienstbaarheden zijn volgens verklaring van de verkoper – voor zover hem bekend - niet (meer) van toepassing op het onderhavige verkochte.”;

2. voor wat betreft voormeld perceel 2362; een akte op twaalf juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. M.E.A.C. Akkermans, notaris te Uithoorn, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4, deel 15111, nummer 21, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Aanvullende bepalingen eventuele verontreiniging.

1. *Onverminderd het hiervoor bepaalde kan de verkoper niet vanwege toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, danwel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed.*
2. *Partijen zijn overeengekomen deze exoneratieclausule ten behoeve van verkoper en ten laste van koper als kettingbeding te vestigen.*

3. *Ter uitvoering hiervan verklaarden partijen dat de hiervoor omschreven bedingen, alsmede het onderhavige beding bij elke vervreemding in eigendom of (vestiging) zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht overgaan casu quo moeten worden opgelegd, ten behoeve van de verkoper moeten worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van vervreemding of van vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk moeten worden opgenomen.*
 4. *Indien de koper (of zijn rechtsopvolger) in strijd handelt met enige bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper verbeuren een onmiddellijk vorderbare boete ter grootte van een miljoen vierhonderd vijfduizend gulden (NLG 1.405.000,00), onverminderd het recht nakoming te vorderen.”*
3. *voor wat betreft voormeld perceel 1075: een akte op zeven april negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. S.E.C. Edzes, notaris te Wormerveer, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op acht april negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 10893, nummer 52, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
- “Persoonlijke verplichtingen/Kettingbeding.*
- Verkoper en koper zijn nog overeengekomen als volgt:*
- a. *Koper zal in het gekochte geen andere speelautomaten laten plaatsen en laten exploiteren dan speelautomaten van Tegeto B.V. of een door de comparant Theo Tock aan te wijzen derde en wel gedurende een periode van twintig jaren ingaande heden.*
 - b. *Voor elke overtreding van hetgeen hiervoor onder a. is overeengekomen, verbeurt de koper aan genoemde Theo Tock een boete van eenduizend gulden (NLG 1.000,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan, waarop de overtreding plaats heeft of voort duurt, onverminderd de bevoegdheid van Theo Tock de koper in rechte tot nakoming van zijn verplichtingen te noodzaken en/of schadevergoeding te vorderen.*
 - c. *De koper alsmede zijn rechtverkrijgenden die krachtens algemene of bijzondere titel in eigendom van het bij deze overgedragen perceel zijn opgevolgd, dienen de hiervoor sub a. en b. overeengekomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling c. bij elke akte van levering, waarbij*

onder akte van levering mede is te verstaan de akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, in elke volgende akte aan de nieuwe verkrijger op te leggen, terwijl deze bepalingen ten behoeve van genoemde Theo Tock door de vervreemder dienen te worden aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van genoemde Theo Tock een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (NLG 50.000,00) zal worden verbeurd, welke boete zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst op eerste vordering van genoemde Theo Tock moet worden voldaan.”.

Deze verplichting is door tijdsverloop tenietgegaan, terwijl de eerder genoemde verplichtingen en erfdienstbaarheden niet meer bestaan en niet meer kunnen worden uitgeoefend.”

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 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 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend: "*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014*".

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De koper aanvaardt deze beperking 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 akte van hoofdsplitsing op vijf december tweeduizend veertien ondertekend bij mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is geschreven in de openbare registers op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65314, nummer 13. Het bij gemelde akte ontstane appartementsrecht A-1 is ondergesplitst in appartementsrechten bij akte op tien december tweeduizend veertien ondertekend bij genoemde notaris Van Gool. Een afschrift van die akte is geschreven in de openbare registers op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65329, nummer 164. Bij laatstgemelde akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam" aan de Valkenburgerstraat 132-A -140-K te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De ondervereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62479393.

In gemelde akte van ondersplitsing is nog de volgende bepaling opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

"K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 40

1. Enzovoorts"

10. a. *Indien een eigenaar te eniger tijd wenst over te gaan tot vervreemding van een appartementsrecht met één van de indices 10 tot en met 76 zonder gelijktijdig tot vervreemding over te gaan van een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning aan dezelfde gegadigde, dan is hij verplicht dat appartementsrecht te koop aan te bieden aan de vereniging en daarvoor zal het navolgende gelden.*
- b. *De betreffende eigenaar moet van de voorgenomen vervreemding van het appartementsrecht kennis geven aan het bestuur.
Deze kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht en de vereniging.*
- c. *Indien de vereniging danwel een door de vereniging of de vergadering aangewezen andere eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning het appartementsrecht wenst over te nemen, geeft hij daarvan binnen één maand na ontvangst van het aanbod kennis aan de betreffende eigenaar.*

Bij de aanwijzing zullen eigenaars die niet over een parkeerplaats beschikken voorrang hebben boven eigenaars die reeds wel over zo'n plaats beschikken.

- d. *De prijs, waartegen de het appartementsrecht wordt verkocht, wordt in onderling overleg tussen de betreffende eigenaar en de gegadigde(n) vastgesteld.*
Indien partijen niet binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving tot overeenstemming komen, wordt de prijs bepaald door drie makelaars, welke worden benoemd in onderling overleg, of bij gebreke van overeenstemming door de kantonrechter te Amsterdam.
- e. *De makelaars zijn gerechtigd tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de te bepalen prijs dienstig is.*
- f. *De kosten van de makelaars zullen door partijen gelijkelijk worden gedragen.*
- g. *De makelaars delen hun beslissing omtrent de vaststelling van de prijs zo spoedig mogelijk mede aan partijen.*
- h. *Na vaststelling van de prijs door de makelaars is de gegadigde(n) bevoegd zich terug te trekken.*
- i. *De gegadigde(n) heeft na acceptatie niet meer het recht zich terug te trekken.*
- j. *De betreffende eigenaar blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken tot twee weken nadat hem bekend is tegen welke prijs hij het appartementsrecht kan verkopen; hij behoeft daarvoor geen reden op te geven. Gemelde intrekking geschiedt door mededeling aan de gegadigde(n).*
- k. *Indien een appartementsrecht niet wordt verkocht aan de vereniging of aan een gegadigde van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, heeft de eigenaar het recht het appartementsrecht te verkopen aan een derde, zijnde niet-eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, doch niet voor een lagere prijs dan geboden aan de vereniging casu quo aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht.*
- l. *Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.*
- m. *Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing bij vervreemding door de eerste eigenaar van een appartementsrecht, zijnde de gerechtigde.*

- n. De in dit lid opgenomen aanbestedingsprocedure is niet van toepassing bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder conform artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek."*

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 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen 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 verklaringen 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').

erfpacht

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte houdende vestiging erfpacht op negen december tweeduizend veertien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, van welke akte een afschrift is ingeschreven op tien december tweeduizend veertien ten kantore van voormelde Dienst in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65321 nummer 169. Bij die akte zijn van toepassing verklaard de "Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010", opgenomen in een akte op zeventien juni tweeduizend tien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, woordelijk luidende als volgt:

"ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN INZAKE URBAN STUDIO'S 2010

Artikel 1

DEFINITIE

In deze bepalingen wordt onder "erfpacht" mede het onverdeeld aandeel daarin verstaan.

Artikel 2

DUUR VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

1. *Het recht van erfpacht gaat in op het moment van ondertekening van de notariële akte van vestiging (hierna: "de ingangsdatum") en is eeuwigdurend.*
2. *De eigenaar kan de erfpachter vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak toestaan.*

Artikel 3

DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING

1. *De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de in de bijzondere voorwaarden te stellen termijnen:*
 - a. *de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen;*
 - b. *de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;*
 - c. *de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;*
2. *De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.*

Artikel 4

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING

1. *De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Hij dient daarbij in acht te nemen alle wettelijke en reglementaire voorschriften, die op de onroerende zaak betrekking hebben.*
In geval van vestiging van het erfpachtsrecht op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deel uitmakende van een appartementsrecht (hierna aan te duiden als "erfpachtsrecht of erfpacht op een appartementsrecht") worden de krachtens de wet, de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar van het appartementsrecht in zijn hoedanigheid van appartements-eigenaar in de hoofdsplitsing toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en dient hij de voor de

appartementseigenaars daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen als ware hij zelf eigenaar.

2. *De erfpachter is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
Het is de erfpachter niet geoorloofd handelingen te verrichten die kunnen leiden tot een vermindering van de waarde van het perceel.*
3. *De erfpachter is niet bevoegd de onroerende zaak een andere bestemming te geven dan de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en is niet bevoegd een handeling in strijd met die bestemming te verrichten of na telaten.*
4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.*
5. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.*
6. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.*

Artikel 5

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN

1. *De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te herstellen of vernieuwen.
Ingeval van onvoldoende onderhoud van de grond of van de opstallen is de eigenaar bevoegd zich te wenden tot de rechter teneinde gemachtigd te worden om in de plaats van de erfpachter en op zijn kosten bepaalde onderhoudswerken of reparaties te doen uitvoeren. De rechter is bevoegd bij een te verlenen machtiging tevens te bepalen tot welk bedrag de te maken kosten aan de erfpachter in rekening kunnen worden gebracht.*
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.*

3. *De erfpachter is verplicht tot herbouw of herstel van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk te niet zijn gegaan.*
4. *De erfpachter is verplicht de opstallen voor zijn rekening tegen brand- en stormschade te verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd te houden. Hij moet de polis van de verzekering op eerste verzoek aan de eigenaar ter inzage verstrekken. Ingeval van schade is de erfpachter verplicht binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel over te gaan tot tenminste het bedrag van de uit te keren assurantiepenningen. De eigenaar is gerechtigd eenmaal per jaar de opstallen door deskundigen te doen opnemen.*
5. *De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak onder de verplichting tot vrijwaring van de eigenaar daarvoor op de wijze als in de wet is bepaald.*
6. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
7. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 6 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk - verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of - verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.*

Artikel 6

DE CANON

1. *In de akte van vestiging van het recht van erfpacht wordt de hoogte van de canon vastgesteld.*
De erfpachter is de canon verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de eigenaar voortvloeiende rentederving aan de eigenaar voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging.

De canon dient maandelijks bij achterafbetaling te worden voldaan, telkens in één (1) termijn op de laatste dag van de maand, voor de eerste maal op de laatste dag van de maand waarin de akte van vestiging werd gepasseerd.

2. *Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of verrekening op nader door partij(en) aan te geven wijze. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betalingsverplichting. De verplichting tot betaling van canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.*
3. *De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de CPI-index voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of, ingeval dat cijfer niet meer wordt gepubliceerd, het cijfer dat daarvoor in de plaats is getreden, volgens de navolgende formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum zoals die volgt uit de erfpachtsovereenkomst vermenigvuldigd met: het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast.*

Indien de indexering van de canon zou leiden tot een lagere canon dan de onmiddellijk voorafgaand aan de indexatie geldende canon, heeft geen indexering plaats.

4. *De canon kan niet worden afgekocht.*
5. *Behalve in geval van wijziging van het recht van erfpacht, vindt geen herziening van de canon plaats.*

Artikel 7

RISICO; AANVAARDING

1. *Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het registergoed. Vanaf dat tijdstip komen de baten de erfpachter ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.*
2. *De erfpachter aanvaardt de onroerende zaak in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht bevond.*

De (aanstaande) erfpachter wordt door de eigenaar in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst (nader) onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de onroerende zaak uit te (doen) voeren. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van het

erfpachtrecht verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.

Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak, tenzij in de vestigingsakte anders is bepaald.

3. *Alle vruchten, die tijdens de duur van de erfpacht van de onroerende zaak zijn afgescheiden of opeisbaar worden en alle voordelen van roerende aard, die de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak oplevert, komen toe aan de erfpachter.*
4. *Alle voordelen van onroerende aard die het in erfpacht uitgegeven goed oplevert, komen toe aan de eigenaar doch zijn tijdens de duur van het erfpachtrecht aan de erfpacht onderworpen.*
5. *Achteruitgang van de onroerende zaak door bodemverontreiniging of een andere niet aan de eigenaar toe te rekenen oorzaak is voor risico van de erfpachter, voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.*

Artikel 8

GARANTIES/VERPLICHTINGEN EIGENAAR

1. *De eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht ten tijde van de vestiging:*
 - a. *onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze algemene voorwaarden, het in de bijzondere voorwaarden en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;*
 - b. *niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;*
 - c. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;*
 - d. *niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;**alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden en de wet.*
2. *Voorts garandeert de eigenaar dat ten tijde van de vestiging van het erfpachtsrecht:*

- a. het registergoed geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;*
- b. hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de ten tijde van de vestiging geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;*
- c. hem niet bekend is dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.*
- d. hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt;*
- e. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;*
- f. aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:*
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;*
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;*
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;*
- g. aan hem niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;*
- h. het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;*
- i. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht met betrekking tot het registergoed bestaan;*
- j. op het registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;*
- k. aan hem met betrekking tot het registergoed geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;*

- l. hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed, beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;*
- m. zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.*
3. *Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig recht.*
 4. *De eigenaar staat ervoor in dat de onroerende zaak feitelijk alle eigenschappen heeft waarvan de erfpachter hem heeft medegedeeld dat zij van belang kunnen zijn voor het gebruik van de onroerende zaak overeenkomstig haar bestemming. Voor het overige staat de eigenaar niet in voor de aanwezigheid van eigenschappen van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, behoudens de eigenschappen waarvan de eigenaar weet dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de erfpachter de aanwezigheid verwacht.*
 5. *De eigenaar verstrekt de erfpachter alle informatie met betrekking tot het registergoed die aan de eigenaar bekend is en naar geldende verkeersopvattingen door de eigenaar aan de erfpachter bekend moet worden gemaakt.*

Artikel 9

AANSPRAKEN VAN EN JEGENS DERDEN

1. *Alle aanspraken die de eigenaar ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op erfpachter op de wijze als in de wet bepaald.*
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar verplicht op eerste verzoek van de erfpachter aan een overdracht mee te werken. De eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de onroerende zaak mochten bestaan aan erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van erfpachter te doen stellen.
2. *De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door, of direct samenhangend met, bodemverontreiniging of een andere oorzaak, voorzover die*

bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de eigenaar of de erfpachter wordt aangesproken.

Is de erfpachter ingevolge de vorige volzin aansprakelijk en wordt de eigenaar in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de eigenaar te verdedigen.

Artikel 10

KOSTEN, LASTEN EN BELASTINGEN

1. *Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte, vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het recht van erfpacht - de kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen -, alsmede alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, met uitzondering van die belastingen naar inkomen en winst die uitdrukkelijk aan de eigenaar als hoofdgerechtigde worden opgelegd, zijn voor rekening van de erfpachter en komen voor zijn rekening met ingang van de ingangsdatum of - in geval van eerdere ingebruikneming - vanaf de datum van eerdere ingebruikneming.*
2. *Wanneer de eigenaar een betaling heeft verricht die krachtens de wet, de akte van vestiging, de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de erfpachter komt, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, en dient de erfpachter het betaalde bedrag binnen een maand na deze kennisgeving aan de eigenaar te vergoeden.*
3. *Indien het recht van erfpacht op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de erfpachter in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten in de appartementensplitsing, tenzij bij de akte van vestiging van het erfpachtsrecht anders is bepaald.*

Artikel 11

ONDERHOUD EN HERSTEL

1. *Alle kosten van gewoon en buitengewoon herstel met betrekking tot de onroerende zaak worden door de erfpachter gedragen, tenzij deze volgens de bijzondere voorwaarden voor rekening van de eigenaar komen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.*
2. *De gewone en buitengewone financiële lasten met betrekking tot het registergoed komen voor rekening van de erfpachter*
3. *Het bepaalde in artikel 10, lid 2 is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 12

OVERDRACHT, TOEDELING, SPLITSING DOOR OVERDRACHT OF TOEDELING EN ONDERERFPACHT

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de Eigenaar:*
 - a. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;*
 - b. *worden gesplitst of worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht.*

Deze beperking staat executie van het erfpachtrecht door schuldeisers van de erfpachter niet in de weg.
2. *De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.*
3. *Op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zullen door de erfpachter geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.*
4. *De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*

Overeenkomstig artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
5. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
6. *Van een overgang, overdracht, splitsing of bezwaring onder welke titel dan ook van het recht van erfpacht dan wel de onroerende zaak, moet(-en) de erfpachter dan wel diens rechtverkrijgende(-n) binnen één maand na de dag van de overgang, overdracht of bezwaring daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit die overgang, overdracht, splitsing of bezwaring blijkt.*
7. *Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*

Artikel 13

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
2. *Indien het recht van erfpacht door de erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst, kunnen overdracht en toedeling van de appartementsrechten zonder toestemming van de eigenaar geschieden.*
3. *De canon die na de splitsing opeisbaar wordt, wordt over de appartementsrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het reglement van splitsing met toestemming van de eigenaar een andere verhouding is bepaald.*
Daarnaast is de vereniging van eigenaren hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartements-eigenaren verschuldigde canon en dient, zolang de eigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen gegeven, inning van de canon van de verschillende appartements-eigenaren en betaling daarvan aan de eigenaar te geschieden door de vereniging van eigenaars.
4. *Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.*
Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.
5. *Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*
6. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
7. *Indien het recht van erfpacht met toestemming van de eigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is wijziging van de akte van splitsing of opheffing van de splitsing slechts mogelijk met toestemming van de eigenaar. Het bepaalde in de voorgaande leden is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 14

VERHUUR

1. *De erfpachter is bevoegd de onroerende zaak geheel of ten dele te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van eigenaar. Voorts is erfpachter bevoegd een gesloten huurovereenkomst dan wel een verleend gebruiksrecht te verlengen of te wijzigen zonder toestemming van de eigenaar.*
2. *Onverminderd het in het eerste lid bepaalde en onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 94 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de eigenaar na het einde van de erfpacht gestanddoening van een bevoegdelijk aangegane verhuur dan wel van een bevoegdelijk verleend gebruiksrecht weigeren, voor zover zonder haar expliciete toestemming:*
 - a. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;*
 - b. hetzij bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren;*
 - c. hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de eigenaar bezwaren de voorwaarden.*

De erfpachter is aansprakelijk voor door de eigenaar te maken kosten en te betalen vergoedingen om de vorenbedoelde huur- en/of het vorenbedoelde gebruiksrecht te beëindigen.
4. *Van verhuur of ingebruikgeving krachtens welke titel dan ook van de onroerende zaak moet erfpachter binnen één maand aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de verhuring of ingebruikgeving alsmede de persoon van de huurder of gebruiker blijkt.*

Artikel 15

EINDE ERFPACHTRECHT

1. *De Erfpacht eindigt:*
 - door opzegging door de eigenaar, zoals is geregeld in artikel 16;*
 - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;*
 - door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - op andere in de wet omschreven gronden.*
2. *Bij het einde van het erfpachtrecht is de erfpachter verplicht de onroerende zaak tijdig in goede en in eigentijdse staat van onderhoud aan de eigenaar op te leveren, vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten met*

uitzondering van de huuren andere gebruiksrechten die de eigenaar gestand dient te doen -, leeg en ontruimd.

Ingeval de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht, is hij verplicht de onroerende zaak voor het einde van het recht van erfpacht terug te brengen in de oude toestand.

3. *Bij het einde van de erfpacht is het in artikel 9 bepaalde van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 16

OPZEGGING

1. *De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.*
- 2.a. *De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen:*
 - (i) *indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;*
 - (ii) *indien de erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.*
- b. *De opzegging geschiedt bij exploit, ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*
Van het exploit dient een kopie te worden betekend aan de notaris, ten overstaan van wie de akte van vestiging werd verleden, dan wel diens opvolger. De opzegging is onherroepelijk, waarbij de in de vorige volzin bedoelde notaris gemachtigd is om de opzegging op de voet van artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek te doen inschrijven in de openbare Registers.
- c. *De opzegging als bedoeld onder 2.a moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.*
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
- d. *Na het einde van de erfpacht door opzegging als bedoeld onder 2.a. is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.*
3. a. *Wanneer het recht van erfpacht in een splitsing in appartementsrechten is betrokken kan de in lid 2 van dit artikel bedoelde opzegging wegens verzuim in betaling van de canon slechts gedaan worden indien de gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.*

Het onder 2.b. bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

b. Rust op een of meer appartementsrechten een beslag of een beperkt recht, dan is het bepaalde in in het tweede lid sub c van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beslag of beperkt recht.

c. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het betreffende appartementsrecht door de rechter op vordering van de eigenaar aan haar worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

Door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de eigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Het in lid 2 onder d bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4. Bodemonderzoek

a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft de eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van de eigenaar en de erfpachter door een na gemeenschappelijk overleg te bepalen - terzake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.

b. De eigenaar kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na afloop van de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

Artikel 17

WEGNEMINGSRECHT

- 1. De erfpachter heeft bij het einde van het recht van erfpacht, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt, behoudens natuurlijke veroudering. Indien de erfpachter van deze bevoegdheid geen gebruik maakt, vervallen deze zaken bij het eindigen van de erfpacht aan de eigenaar, zonder dat de*

eigenaar tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken is gehouden, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 20 (ontruiming).

2. *De erfpachter is tijdens de duur van het recht van erfpacht niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.*

Artikel 18

VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE RECHT VAN ERFPACHT

1. *Na het einde van de erfpacht heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voorzover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen de erfpachter aan de eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*
2. *In afwijking van het vorenstaande, heeft de erfpachter géén recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:*
 - a. *indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;*
 - b. *indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;*
 - c. *voorzover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.*
3. *De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door de eigenaar en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de eigenaar en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.*
4. *Indien de eigenaar uit hoofde van de voorgaande leden een vergoeding terzake van de opstallen aan de erfpachter verschuldigd is en blijkt dat de oplevering van de onroerende zaak door de erfpachter aan eigenaar niet tijdig en niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, lid 2, is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding - renteloos - op te schorten*

totdat de oplevering alsnog overeenkomstig artikel 15, lid 2 is geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de erfpachter, tot het huur- of pachtvrij (doen) maken (indien van toepassing) casu quo (doen) ontruimen van de bedoelde opstallen.

5. *Het in lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de erfpachter wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht zonder toestemming van de eigenaar en hij het registergoed bij de oplevering niet in de oude toestand heeft teruggebracht.*
6. *De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door de eigenaar aan de erfpachter moeten worden voldaan binnen zes maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(-n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd en de onroerende zaak conform het bepaalde in artikel 15, lid 2, is opgeleverd, behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten als bedoeld in artikel 14.*

Artikel 19

RETENTIERECHTEN

1. *De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.*
2. *De eigenaar heeft een retentierecht op de opstallen als bedoeld in artikel 17, eerste lid (wegneemrecht), totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter heeft te vorderen is voldaan.*

Artikel 20

ONTRUIMING

1. *Indien bij het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet tijdig door de erfpachter zijn ontruimd, zal de eigenaar de ontruiming uit krachte van de grosse van de erfpachtsakte kunnen doen bewerkstelligen zonder nadere ingebrekestelling.*
2. *De eigenaar dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 14 te respecteren. De eigenaar is echter te allen tijde bevoegd de genoemde gebruiksrechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.*

Artikel 21

INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar-als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd mits hij of zij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 22

HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

- 1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voorzover die canon niet over hun rechten verdeeld is.*
- 2. De verplichtingen, die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn ten opzichte van de eigenaar ondeelbaar, ook ten aanzien van de rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel van de erfpachter.*
- 3. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De eigenaarkan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andereverklaringen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.*

Artikel 23

NIET-NAKOMING/BOETEBEPALING

- 1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere erfpachtsvoorwaarden, kan de eigenaar de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon op jaarbasis, te betalen binnen een door de eigenaar te stellen termijn.*
- 2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.*

Artikel 24

DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN

KETTINGBEDING

1. Voorzover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden.
2. Voorzover uit de algemene en/of de bijzondere voorwaarden verplichtingen voor een der partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of het recht van erfpacht, die niet reeds als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolgers van de betreffende partij verbinden, worden die verplichtingen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.
Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren.
3. Voorzover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolger(-s) van de betreffende partij verbinden en die niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, dient de erfpachter deze verplichtingen bij wege van kettingbeding bij de overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan ten behoeve van de eigenaar op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(-s). De in de vorige volzin opgelegde verplichting geldt eveneens in geval van de bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Artikel 25

ALGEMENE TERMIJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de algemene voorwaarden en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26

NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de eigenaar en de erfpachter een bepaling geldt die op grond van een dwingendrechtelijke bepaling, een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

G. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Met betrekking tot het voorbehouden recht van erfpacht zijn voorts de navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

a. De bestemming van het registergoed is (particuliere) bewoning met eventuele bergingen en bijkomende voorzieningen.

Ter zake van de bestemming is in voormelde akte van hoofdsplitsing het navolgende woordelijk opgenomen:

“Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor wat betreft:

a. de parkeergarage: parkeerplaatsen respectievelijk bergingen zoals op de tekening aangegeven;

b. het appartementsrecht met de index A-9: commerciële ruimte;

c. de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-8 alsmede voor de woningen behorend tot het appartementsrecht met de index A-1 en gelegen op de begane grond en de verdiepingen: woningen.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) - uitoefenen van gokspelen.”

b. Artikel 13 lid 4 van de Algemene Erfpachtsvoorwaarden wordt gelezen als volgt:

"4. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement. Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie of een daarvoor in de plaats komend algemeen toegepast modelreglement als uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging."

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 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één van de schuldenaren en dochter.

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, met datum vijftien september tweeduizend twintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan voornoemde personen.

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 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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

De verkoper heeft dit verlof niet gevraagd.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

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 voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder, indien de notaris deze werkzaamheden verricht, 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);
- 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 (waarin begrepen de verschuldigde erfpachtcanon) aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.

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: thans niet bekend;
- rioolheffing: honderd achtendertig euro en drieëndertig cent (€ 138,33);
- waterschapslasten: thans niet bekend;
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: duizend achthonderd vierenvijftig euro en negenenveertig cent (€ 1.854,49) per maand (dit bedrag is inclusief de verschuldigde erfpachtcanon).

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper is verschuldigd moet worden voldaan uiterlijk op **vier december tweeduizend twintig**.

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 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.
- b. 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.

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.

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. *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' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

Indien het een hybride-veiling betreft:

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 aantoonst 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 bieder/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 zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.5 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.

Indien het een internet-only veiling betreft:

Tevens gelden de volgende voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden 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 via de website 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. De notaris garandeert niet 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. 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 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 8
8. 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.
9. 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, 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.

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

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.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bidder 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 zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bidder 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 bidder 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 bidder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning. De bidder 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.

4.6 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 bidder/koper in gebreke is.

4.7 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.

SLOT AKTE

De comparant, van wie de identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,
om