

Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling KIEKSTRAAT 94 te 1087 JB AMSTERDAM

Dossiernummer: 2182124/MR

Repertoriumnummer: 1417

Heden een en dertig december tweeduizend achttien, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De Vereniging: **Vereniging van Eigenaars Woningen Blok 30 te Amsterdam**, statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 8, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper. 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)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op vier februari tweeduizend achttien om of omstreeks zestien uur en dertig minuten uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het voortdurend recht van erfpacht van een (onder)appartementenrecht,

omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van na te melden gebouw met een afzonderlijke berging gelegen in de kelder van dit gebouw te **1087 JB Amsterdam, Kiekstraat 94**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 445 A-66, uitmakende het zesenzeventig/zesduizend negenhonderddrieëntwintigste (76/6.923e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hoofdappartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zesendertig (36) vrije sector koopwoningen met bergingen en dertig (30) woningen met dertig (30) bergingen, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 445 A-2, uitmakende het zesduizend negenhonderddrieëntwintig/zeventienduizend zesentachtigste (6.923/17.086e) onverdeeld aandeel in de hoofdgemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex genaamd "IJburg blok 30" met ondergrond omvattende:

- achtentachtig (88) sociale huurwoningen met bergingen;
- zesendertig (36) vrije sector koopwoningen met bergingen;
- dertig (30) woningen met dertig bergingen;
- vijfenvijftig (55) parkeerplaatsen behorende bij de sociale huurwoningen;
- vijftig (50) parkeerplaatsen voor de koopwoningen en de huurwoningen; en
- zeven bedrijfsruimen;

ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 397, groot dertien are vijfenzeventig centiare, nummer 396 groot vijf are tweeënveertig centiare en nummer 398 groot drieënzeventig are twintig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht

1. Op het registergoed zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voortvoortdurende erfpacht **2000**, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend, in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37.
2. De erfpacht is **voortdurend**. Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien op **een januari tweeduizend vierenvijftig**.
De canon is **afgekocht** tot en met **eenendertig december tweeduizend drieënvijftig**.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: **koopwoning met berging**.

Erfpachtvoorwaarden

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte houdende "Vestiging van 116 erfpachten en vestiging kwalitatieve verplichtingen"

op acht november tweeduizend vier voor genoemde notaris Wiersema verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 19069 nummer 73, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- "a. Onder de Algemene bepalingen voort voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december daarna in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, hierna aangeduid met : "de Algemene bepalingen".*
- Erfpachter verklaarde de tekst van de Algemene bepalingen te hebben ontvangen, daarmee volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen, en*
- b. onder de volgende bijzondere bepalingen:*
- 1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
 - A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
 - B. de eventuele medewerking van wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*
 - C. de erfpachter verplicht zich naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrechten toegekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;*
 - D. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2.a en 3. Genoemde bestemmingen;*
 - 2. a. de appartementsrechten zijn bestemd tot dertig (30) middensegment meergezinshuurwoningen cum annexis, tien (10) middensegment meergezinskoopwoningen cum annexis, zesentwintig (26) Amsterdamse middensegment hypotheek (amh) meergezinskoopwoningen cum annexis, totaal zesduizend negenhonderdtwintig vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (gbo) en vijftig (50) overbouwde parkeerplaatsen;*
 - 2. b. de erfpachter is verplicht de onder 2.a genoemde appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;*
 - 3. a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de*

- appartementenrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
3. b. *de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex zijn bestemd tot tuin en dienen door de gezamenlijk erfpachters overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;*
 4. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
 - *de verplichting de zaak, waarop de appartementenrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen appartementenrechten te realiseren, conform het door de gemeente goedgekeurde plan;*
 - *de verplichting om de appartementenrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken, en*
 - *het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementenrechten te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 an de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;*
 5. a. *de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementenrechten met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes (6) maanden na ingangsdatum van de erfpacht en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;*
 5. b. *tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouw materiaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*
 5. c. *de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen vierentwintig (24) maanden na de datum van ingang van de erfpacht;*
 5. d. *van het gestelde onder 5.a, 5.b en 5.c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
 6. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van de bouwplan, waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven;*
 7. a. *de erfpachter is gerechtigd de appartementenrechten onder te splitsen conform het aantal te realiseren bestemmingen;*
 7. b. *de goedkeuring, als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend;*
 8. a. *de erfpachter heeft een inspanningsverplichting om met de gemeente (in*

casu Stadsdeel Zeeburg) een overeenkomst te sluiten inzake inrichting, gebruik en huur/verhuur (aan het Stadsdeel) van het op tekening 2004-105 met vinkarcering aangegeven terrein ten behoeve van de naastliggende basisschool;

8. b. *beheer en onderhoud van het door de gemeente te huren/gebruiken terrein zijn pas na het sluiten van de onder 8.a genoemde overeenkomsten, voor rekening en risico van de gemeente (in casu Stadsdeel Zeeburg);*
8. c. *het is de gemeente als huurder/gebruiker van het onder 8.a genoemde terrein toegestaan het terrein na sluitingstijd van de naastliggende school af te sluiten indien dit uit oogpunt van (sociale) veiligheid en overlast gewenst is.*

In aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen geldt, dat de erfpachter zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders evenmin bevoegd is het recht op levering van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen.

In afwijking van artikel 14 van de Algemene bepalingen is de eerste erfpachter in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper/bewoner, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en kopers) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst."

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op een en dertig december tweeduizend twaalf verleden voor meester J.W.M. Mul, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een en dertig december tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62434, nummer 6.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

1.6 schuld

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

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is 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.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam op twaalf maart tweeduizend achttien heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op drie mei tweeduizend achttien is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op drie mei tweeduizend achttien ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 73622 en nummer 89. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op drie mei tweeduizend achttien aan de schuldenaar betekend.

Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

1.9 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;

1.10 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie

milieu

Volgens een melding op de internetsite "bodemploket" ingezien op veertien december tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging.

ging met betrekking tot het registergoed.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel en wel B.

2.2 juridische informatie

bestemming

De bestemming volgens de BAG-viewer is: "woonfunctie".

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de akte houdende "Vestiging van 116 erfpachten en vestiging kwalitatieve verplichtingen" op acht november tweeduizend vier voor genoemde notaris Wiersema, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 19069 nummer 73, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. *Met verwijzing naar artikel 38 van de Algemene bepalingen verklaarden partijen nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen.*
2. *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht - voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht - worden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gehouden zijn.*
3. *De erfpachter zal bij:*
 - a. *overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of*
 - b. *bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen - voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel - ten behoeve van de gemeente opleggen aan*

en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde;

enzovoorts.

Artikel 9. Bodemverontreiniging

- 1. Het risico van bodemverontreiniging in het verkochte is begrepen in het artikel 4 bedoelde risico.*
- 2. Van bodemverontreiniging is sprake, indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verantwoorden gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde (ook wel genoemd referentiewaarde of A-waarde) van de bij de Wet bodembescherming gestelde kwaliteitseisen.*
- 3. De Gemeente heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
- 4. Het is de Gemeente bekend dat de bedoelde verontreiniging de Staat geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.*
- 5. De Gemeente kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de Gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, tenzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gehouden.*
- 6. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de partijen bekende verontreiniging ook andere partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van de Gemeente.*
- 7. Een afschrift van deze akte zal door de Staat worden gezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie, aan de Milieudienst Amsterdam, aan de genoemde hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat en aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Milieubeheer, directie Bodem, Hoofdafdeling Bodem, Postbus 30945, 2500 GX 's-Gravenhage.*

Artikel 10. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

- 1. De Gemeente is niet bevoegd het verkochte, voorzover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel enigerlei verplichting aan te*

gaan welke de strekking heeft om het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.

Onder vervreemding van het verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbrengen in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.

2. *De Gemeente verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het verkochte of gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in de eigendom op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Gemeente en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van een honderd miljoen gulden (f 100.000.000,00) ten behoeve van de Staat.*
3. *De in lid 1 bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofdingenieurdirecteur van de Rijkswaterstaat in de directie IJsselmeergebied te Lelystad."*

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. 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.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Amsterdam geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

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

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

appartementensplitsing

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen, die zijn opgenomen in de akte van:

- hoofdsplitsing in appartementsrechten op acht november tweeduizend vier

voor genoemde notaris Wiersema verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 19069 nummer 68, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari daarna in register Hypotheken 4, deel 10777 nummer 49; en

- ondersplitsing in appartementsrechten op acht november tweeduizend vier voor genoemde notaris Wiersema, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 19069 nummer 67, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari daarna in register Hypotheken 4, deel 10777 nummer 49;

al welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van hoofdsplitsing on appartementsrechten en ondersplitsing in appartementsrechten en een eventueel huishoudelijk reglement, geacht worden in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen en mede verbindend zijn voor koper.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Woning Blok 30 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34274232

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eige-

naar.

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoninggebruik 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. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover sprake is van verhuur die tot stand is gekomen ná de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming en daarom niet tegen de verkoper kan worden ingeroepen in de zin van artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geldt het volgende.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris;
 - 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.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars en die per dertien december tweeduizend achttien inclusief rente en kosten bedraagt vier duizend zeven en dertig euro en acht en twintig eurocent (€ 4.037,28). Deze post, te vermeerderen met eventuele toekomstige niet betaalde maandelijkse bijdragen zal uit de opbrengst worden voldaan en komen derhalve in afwijking van het hierboven genoemde artikel 9 lid 1 AVVE ten laste van de verkoper;

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: negentig euro en drie en twintig eurocent (€ 90,23);
 - rioolheffing: een honderd vijf en twintig euro en drie en tachtig eurocent (€ 125,83)
 - waterschapslasten: negen en veertig euro en twee en veertig eurocent (€ 49,42);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: een honderd acht en twintig euro en vier en negentig eurocent (€ 128,94) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente

Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, recht-hebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder 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 gelijk-tijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of

personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan,. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 risico-overgang

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

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij mede ondertekend door de verkoper.