

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Mattenbiesstraat 116 te 1087 ER Amsterdam

Registergoed

de voortdurende erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen zijnde een woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend Mattenbiesstraat 116, 1087 ER Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2835**, groot tweehonderdnegentig vierkante meter, (het "Registergoed"),

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

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

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

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op zestien maart tweeduizend twintig om achttien uur (18:00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;

- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede www.veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is terzake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

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

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Verkoper heeft niet het verlot tot het intrekken van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat in voldoende mate vast staat dat er geen sprake is van verhuur of onderhuur.

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

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

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper. De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

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

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

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

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk zeventien maart tweeduizend twintig om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekking met een vergunning.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien deieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

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

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

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

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

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

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) 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;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) 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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de

invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- (f) 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.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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.
- 11.4 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 ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 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.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk

wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal.

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

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
 - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
 - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing;

- (a) de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht tweeduizend, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 als opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeventwintig december tweeduizend in Register 4 deel 17109 nummer 37, en

(b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op veertien november tweeduizend acht verleden voor mr. D.J. Timman, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien november tweeduizend acht in register Hypotheken 4, in deel 55805, nummer 17, welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is voor een periode van vijftig jaar afgekocht zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 15. Omschrijving erfdiensbaarcheden / bijzondere verplichtingen

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

"OMSCHRIJVING ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

H. Voor kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bepalingen betreffende het verkochte en/of het terrein waar het verkochte deel van uitmaakt dient te worden verwezen naar:

a. de erfpachtake, waarin ondermeer het volgende woordelijk staat vermeld:

"ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze uitgifte in erfpacht is geschied:

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

B. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond en met "Burgemeester en Wethouders", Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam;

1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin dit zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a., 3.a. en 3.b. genoemde bestemmingen;

2. a. het terrein dient te worden bebouwd met twaalf (12) vrije sector eengezinskoopwoningen; de woningen hebben een totale gebruiksvloeroppervlakte van maximaal vierduizend tachtig vierkante meter (4.080 m²);

2. b. het terrein dient overeenkomstig de onder 2.a. genoemde bestemming te worden gebruikt;

3. a. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

3. b. *de erfpachter is verplicht voor elk van de twaalf (12) woningen een gedeelte van het onbebouwde terrein dan wel als een onderdeel van de bebouwing in te richten als parkeerplaats voor een auto;*
4. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- *de verplichting het perceel te bebouwen conform de goedgekeurde bouwplannen;*
 - *de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en*
 - *het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen; zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 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 met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen tien (10) maanden na het tijdstip waarop daarmee naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders een begin kan worden gemaakt en vervolgens regelmatig met de bouw voort te gaan;*
5. b. *de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen dertig (30) maanden na de datum van ingang van de erfpacht;*
6. a. *de erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in twaalf (12) erfpachten, elk omvattende een vrije sector koopwoning met parkeerplaats cum annexis;*
6. b. *de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen tweeduizend wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend;*
7. *de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden voor zover dit uit de uitvoering van het door de gemeente goedgekeurde bouwplan volgt;*
8. a. *het is de erfpachter nadrukkelijk bekend dat het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein, voor zover dit aan het water grenst, deel uitmaakt van de door het hele gebied lopende primaire waterkering, hetgeen op een aan deze akte gehechte tekening en detail is aangegeven; op deze waterkering zijn de voorschriften -de keur- van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing; de handhaving van deze keur is in handen gegeven van de stichting Waternet, thans gevestigd te Amsterdam; voor elke aanpassing van voorzieningen in, op of nabij de onderhavige waterkering dient bij genoemd hoogheemraadschap een keurontheffing aangevraagd te worden; met betrekking tot deze waterkering gelden voorts de navolgende bepalingen:*
- de waterkering is opgebouwd uit de volgende onderdelen, welke op bijgaande tekening zijn aangegeven:*
- I. *de kruin van het talud van drie meter (3 m) breedte;*
 - II. *de strook van drie meter (3 m) tot aan de bebouwing aangeduid als 'restzone';*

- III. de ondergrond van de bebouwing;
8. b. ten aanzien van het bepaalde onder vorengenoemde artikel 8. lid a. onderdeel I is het de erfpachter niet toegestaan om:
- a. opstallen te hebben en te houden;
 - b. een erfafscheiding hoger dan vijftig centimeter (0,50 m) vanaf het maaiveld te hebben en te houden, deze erfafscheiding dient zodanig geconstrueerd te zijn dat deze voor onderhoud of aanverwante werkzaamheden aan de kruin van het talud gemakkelijk verwijderbaar is;
 - c. diepwortelende aaneengesloten beplantingen of diepwortelende beplantingen hoger dan één meter (1 m) te hebben en te houden;
 - d. minder dan vijfenzeventig procent (75%) van de totale oppervlakte van het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven onbebouwde terreingedeelte aan gras of verharding te hebben en te houden;
 - e. ontgravingen te doen;
 - f. belemmeringen aan te brengen, waardoor visuele inspectie vanaf de inspectiestrook, die op bijgaande tekening is aangegeven, beperkt wordt;
8. c. ten aanzien van het bepaalde onder vorengenoemde artikel 8. lid a. onderdeel II is het de erfpachter niet toegestaan om:
- a. ontgravingen te doen die blijvend zijn;
 - b. één of meer vijvers of andersoortige waterpartijen te hebben of te houden;
 - c. heipalen of andere soorten palen in het terrein te hebben en te houden;
 - d. meer dan dertig procent (30%) van het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven onbebouwde terreingedeelte te gebruiken voor opstallen zonder fundering;
 - e. opstallen te hebben en te houden die zodanig geproportioneerd en geconstrueerd zijn dat zij voor onderhoud of aanverwante werkzaamheden moeilijk te verplaatsen casu quo te verwijderen zijn;
8. d. ten aanzien van het bepaalde onder vorengenoemde artikel 8. lid a. onderdeel III is het de erfpachter niet toegestaan om:
- a. ontgravingen met een permanent karakter te doen, onder de op bijgaande tekening aangegeven binnentaludlijn;
 - b. één of meer kelders te hebben en te houden in het op bijgaande tekening aangegeven profiel van de waterkering;
8. e. mede gelet op artikel 17 van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen tweeduizend dient de erfpachter te dulden dat de gemeente en/of dijkbeheerder op, in, aan of boven het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein zodanige werken maakt, of doet maken, onderhoudt, vernieuwt of wijzigt, die hij/zij vanwege zijn/haar publiekrechtelijke taak noodzakelijk acht; indien hierdoor het

genot van het terrein tijdelijk onmogelijk wordt gemaakt, heeft de erfpachter recht op een naar redelijkheid en billijkheid te bepalen schadeloosstelling;

8. f. vertegenwoordigers van de gemeente, alsmede zij, die in opdracht van de gemeente werkzaamheden aan de onderhavige waterkering moeten verrichten, hebben te allen tijde vrije toegang tot het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein;
9. in afwijking van artikel 14 van de Algemene Bepalingen tweeduizend is de IJburger Maatschappij C.V. of haar principaal, als eerste erfpachter wél bevoegd om zijn erfpacht geheel over te dragen aan een particulier, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene Bepalingen tweeduizend uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en koper) gesloten koopovereenkomst.

BOUWBLOK

In het voormelde besluit de dato veertien oktober tweeduizend acht nummer MB2008010375 is door de Gemeente vastgesteld, dat het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein één bouwblok vormt, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen van het terrein, en dat in dat besluit als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen Gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, is bepaald, dat als zodanig zal worden aangenomen de dag, waarop de erfpacht op het bij deze akte uitgegeven en aanvaarde terrein is ingegaan, zijnde één november tweeduizend acht; op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen het tijdvak van vijftig jaar, vermeld in artikel 2 onder k. van de hiervoor onder A bedoelde Algemene bepalingen, derhalve zal het eerste erfpachttijdvak eindigen op eenendertig oktober tweeduizend achteenvijftig. Erfpachter draagt hiervan kennis en keurt een en ander goed."

- b. een akte van levering, waarbij de gemeente het terrein in eigendom heeft verkregen, op zeventien mei tweeduizend één verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris met plaats van vestiging Amsterdam bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in Register 4, in deel 17395 nummer 49, waarin ondermeer het volgende woordelijk staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst. Waar in de hierna geciteerde tekst sprake is van het risico van bodemverontreiniging, laat zulks onverlet het hiervoor onder B.1 bepaalde. Bedoelde bepalingen uit voormelde titel van aankomst luiden woordelijk als volgt:

"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 verwachten 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, hetzij onder bijzonder titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. enzovoorts.

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 eigendom op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elk 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 éénhonderdmiljoen gulden (fl 100.000.000,--) 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.

Artikel 11. Vestiging rechten op wateroppervlakte

Voorzover het verkochte niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, is de Gemeente uitsluitend bevoegd tot vestigen van erfpacht(en), recht(en) van opstal, dan wel persoonlijke gebruiksrechten op het verkochte."

Ten aanzien van deze (kwalitatieve) verplichtingen geldt dat deze verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die de erfpacht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel en dat de gebruikers van het erfpachtterrein eveneens aan deze

verplichting zullen zijn gebonden. Partijen beschouwen het tegenover vorenstaande verplichting staand recht als een kwalitatief recht welk mitsdien overgaat op hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan erfpachter op te leggen, doet de Gemeente dat voor zover nodig bij dezen en aanvaardt erfpachter een en ander bij dezen.

Voor zover in het vorenstaande sprake is van bedingen ten behoeve van derden, worden deze hierbij voor en namens belanghebbenden aanvaard."

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

Artikel 16. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 18. Bestemming en gebruik/ bodeminformatie

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

- (a) een stuk van de gemeente Amsterdam de dato negentien februari tweeduizend negentien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan IJburg 1e fase van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato tweeëntwintig januari tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: bewoning.

Artikel 19. Aanvaarding "As is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

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

Artikel 21. Woonplaatskeuze

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