

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
LANGSWATER 772 te 1069 EG AMSTERDAM**

Dossiernummer: 2191845/MR

Repertoriumnummer: 3876

Heden, vierentwintig juli tweeduizend twintig , verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.**, handelend onder de naam "Florius", gevestigd te 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, hierna te noemen: '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 stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en 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 ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.

Van de volmacht is mij, notaris, voldoende gebleken.

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 (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1. Algemene informatie

Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is niet bekend of het register-

goed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) danwel internet-only. In deze akte wordt derhalve van beide mogelijkheden uitgegaan. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel internet-only veiling wordt, zal de notaris dit op de veilingssite vermelden.

1.1 datum en plaats

Ingeval van hybride-veiling

De executoriale verkoop vindt plaats op zeven september tweeduizend twintig (07-09-2020) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) 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', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Ingeval van internet-only veiling

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 zeven september tweeduizend twintig (07-09-2020) vanaf achttien uur (18:00 uur)

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.

Het is daarom raadzaam voor een bidder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.

De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de twaalfde verdieping van het flatgebouw, te **1069 EG Amsterdam, Langswater 772**, kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie G, nummer 5998 A-103, uitmakende het onverdeeld achtenzestig/negenduizend vijfhonderd eenenzeventigste (68/9.571e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van de percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen van een flatgebouw, voorzien van centrale verwarming, bevattende vijfenzestig (65) driekamerwoningen en

- tweeënvijftig (52) vierkamerwoningen, berguimten, drie (3) liftinstallaties, een centraal antennesysteem en andere dienstruimten, alsmede een (1) bijgebouw omvattende zeven (7) garageboxen en een (1) bijgebouw omvattende acht (8) garageboxen, plaatselijk bekend Langswater 668 tot en met 799 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie G, nummers 1300, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233 en 1234, tezamen groot elf are zevenentachtig centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond van het flatgebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie G nummer 5998 A-231, uitmakende het onverdeeld zeven/negenduizend vijfhonderd eenenzeventigste (7/9.571e) aandeel in de voormelde gemeenschap; hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht

1. Op het verkochte zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37 en voorts de bijzondere bepalingen zoals hiervoor vermeld.
2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per een november tweeduizend eenenveertig, terwijl de canon kan worden aangepast, voor het eerst op een november tweeduizend eenentwintig (01-11-2021)
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning casu quo berging.
4. De canon is gesplitst.
5. De canon bedraagt op dit moment eenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 51,22) per jaar, te voldoen in halfjaarlijkse termijnen per de eerste mei en eerste november van ieder jaar voor het registergoed A-103.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

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

Deze levering blijkt uit een akte op zeventien april tweeduizend achttien (17-04-

2018) verleden voor meester M.J.J. van Tienen, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien april tweeduizend achttien (17-04-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73012, nummer 28.

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

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot tweehonderd-dertienduizend zevenhonderdnegenentachtig euro (€ 213.789,00). Dit blijkt uit een akte op zeventien april tweeduizend achttien (17-04-2018) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Van Tienen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien april tweeduizend achttien (17-04-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 73534, nummer 85, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het (de) onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur-respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het (de) onderpand(en);
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenene die het (de) onderpand(en) zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het (de) onderpand(en) of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, 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 eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester 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.

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*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op tien februari tweeduizend twintig (10-02-2020), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd, te weten E, geldig tot zestien januari tweeduizend achtentwintig (16-01-2028).

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de BAG-viewer is: woonfunctie.

- *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:

"ERFPACHT

De gemeente verklaart toestemming te verlenen voor de splitsing in appartementsrechten, onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in voormeld besluit van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West van vierentwintig juli tweeduizend dertien, nummer MB2013-9473:

1. De aandelen in de canon worden als volgt vastgesteld:

Enzovoorts

"- voor het appartementsrecht met het indexnummer 103, omvattende een koopwoning met achtenzestig vierkante meter (68 m²) bruto vloeroppervlak op negenenveertig euro en zevenenvijftig eurocent (€ 49,57);"

Enzovoorts

"- voor het appartementsrecht met indexnummer 231, omvattende een berging met zeven vierkante meter (7 m²) vloeroppervlak op vijf euro en tien eurocent (€ 5,10);"

Enzovoorts

"2. Blijkens voormeld besluit zijn de gemeente en de erfpachter verder overeengekomen, woordelijk luidende:

"Voorwaarden splitsing in appartementsrechten

1. Ingangsdatum

De toestemming wordt bij besluit verleend met ingang van datum aktepassering, met dien verstande dat de canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op 1 november 2013.

2. Algemene bepalingen

Voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de

Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689 (hierna te noemen: AB 2000), op het erfpachtrecht van toepassing verklaard.

3. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de nieuwe bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

4. Canonverdeling

De huidige canon en grondwaarde worden als volgt verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten, conform de bij deze aanbieding behorende bijlage, welke onverbrekelijk onderdeel uitmaakt van deze aanbieding. (een kopie van deze bijlage zal aan de akte worden gehecht).

5. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk van de appartementsrechten wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming "koopwoning" in de notariële akte vastgelegd.

6. Vervreemding appartementsrechten

Elk van de appartementsrechten met bestemming "woning" mag slechts worden vervreemd aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomsten met de huurder op het moment van de splitsing. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding uitsluitend geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten uitsluitend verwerft uit het oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

7. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde

De einddatum van het tijdvak en het erfpachtrecht is 31 oktober 2041. Deze einddatum blijft na de splitsing in appartementsrechten ongewijzigd.

Per 1 november 2041 zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en de grondwaarde worden herzien, volgens de procedure zoals is vastgesteld in artikel 11 van de AB 2000, met alle hieraan verbonden rechtsgevolgen.

8. Betalingwijze canon

Na de splitsing in appartementsrechten, is de erfpachter op grond van artikel 7 van de AB 2000 een jaarlijks geïndexeerde canon verschuldigd, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie verminderd met 1% per jaar. De canon zal voor het eerst geïndexeerd worden op 1 november 2014 en daarna overeenkomstig hetgeen in laatstgenoemd artikel daarover is bepaald.

9. Betalingsachterstanden

Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot splitsing in appartementsrechten wordt verleden.

10. Vervaldata jaarlijkse canon

De vervaldata van de canon zijn de halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden. Deze blijven na de splitsing in appartementsrechten ongewijzigd. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten derhalve worden voldaan voor of op 1 mei en 1 november van elk jaar.

11. Verbod op losse vervreemding bergingen; aanbiederingsverplichting bij vervreemding garage; boeteclausule

- a. Bij vervreemding van één of meerdere van de appartementsrechten met indexnummers 118 tot en met 234, die zijn bestemd om te worden gebruikt als berging, is de appartementseigenaar slechts bevoegd het appartementsrecht berging te vervreemden in combinatie met zijn appartementsrecht woning. Uitzondering op het vorenstaande betreft de levering in het kader van ruiling casu quo levering ter bestendiging van de feitelijke situatie en er na de betreffende levering casu quo ruiling geen sprake is van een of meerdere eigenaar(s) die uitsluitend gerechtigd zijn tot een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning; Enzovoorts.*

Indien de erfpachter of diens rechtsopvolger handelt in strijd met het in dit artikel bepaalde, verbeurt hij een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Gemeente Amsterdam, een en ander in afwijking van het bepaalde in artikel 29 van de AB 2000.

De comparant handelend in gemelde hoedanigheid verklaarde het vorenstaande voor en namens de Coöperatie te aanvaarden."

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 van de 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 van de AVVE).

- 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.

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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op veertien augustus tweeduizend dertien (14-08-2013) verleden voor meester Van Tienen, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op vijftien augustus tweeduizend dertien (15-08-2013), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 63201, nummer 59.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Langswater 668 tot en met 799 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 58582827.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Van het bestuur is ten tijde van het passeren van de onderhavige akte geen opgave ontvangen.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Dienstverlening, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het register-

goed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als 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 verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Amsterdam op vijf februari tweeduizend twintig (05-02-2020). De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is drie (3) dagen na betekening van de beschikking.

Het registergoed is inmiddels ontruimd en bezemschoon.

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 op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW 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.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:

op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling, is de koper hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van de koper;

- de achterstallige erfpachtcanon: eenhonderdzesenvijftig euro en drie eurocent (€ 156,03)

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: zestig euro en achtentachtig eurocent (€ 60,88);
 - rioolheffing: eenhonderdachtendertig euro en drieëndertig eurocent (€ 138,33);
 - waterschapslasten: negenentwintig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 29,75);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: p.m.;
 - erfpachtcanon: eenenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 51,22) voor de periode tot een november tweeduizend twintig (01-11-2020) vervaldata op een mei en 1 november van elk jaar;

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 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. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden 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 en (geen) akte de command

1. De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
2. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat níét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.

Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.

Het staat de bidder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.

Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:

- a. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bidder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.
Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bidder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bidder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of
- b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 52037908, recht-hebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:

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 registratienotaris 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 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.

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 leden 2 en 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 aantoonst 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.
 De notaris maakt hiervan melding aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
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 beta-

ling 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 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap 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 legitimatie

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

4.5 ge goedheid

De ge goedheid 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 geldverstrekken de instelling 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 ge goedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aange-

sloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

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

Indien geen gebruik wordt gemaakt van een internetborg, dient de waarborgsom ten minste gelijk te zijn aan vijftien procent (15 %) van het geboden bedrag, met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

- *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 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.

4.7 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.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden 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 van de 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 eer-

ste 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 van de 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 verplicht niets te doen of 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 van de 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 ontlenen 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 bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

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