

2023.1901.01DMA

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Dijkgraafplein 281 te 1069 ES Amsterdam

Vastgesteld op veertien september tweeduizend drieëntwintig door mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

(A) Registergoed

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de maisonnette op de zevende en achtste verdieping van het hierna sub I vermelde gebouw D met bijbehorende berging in de kelder, plaatselijk bekend Dijkgraafplein 281, 1069 ES Amsterdam, kadastraal bekend gemeente **Sloten (Noord-Holland), sectie G complexaanduiding 2903- A appartementsindex 141**, uitmakende het éénhonderd zeven/achtentwintigduizend éénhonderd drieëndertigste (107/28.133ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierenvijftig maisonnettes gelegen op de eerste tot en met de zesde verdieping van het hierna sub II vermelde gebouw A met bijbehorende bergingen gelegen op de begane grond en transformatorruimten, alsmede vierendertig garages, plaatselijk bekend Akerwatingstraat 61 tot en met 167 en 171 tot en met 237 (oneven nummers) te Amsterdam, alsmede vierenvijftig maisonnettes gelegen op de eerste tot en met de zesde verdieping van het hierna sub I vermelde gebouw B met bijbehorende bergingen gelegen in de kelder alsmede vijfendertig garages, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Dijkgraafplein 1 tot en met 35 en 51 tot en met 121, (oneven nummers) te Amsterdam, en Meentstraat 2 tot en met 66 (even nummers) te Amsterdam, alsmede de zeven woningen gelegen op de tweede verdieping van het hierna sub I vermelde gebouw C met bijbehorende bergingen gelegen in de kelder, alsmede achtentwintig maisonnettes gelegen op de derde tot en met de zesde verdieping en zeventien parkeervakken gelegen in de kelder, plaatselijk bekend Dijkgraafplein 37 tot en met 49 en 123 tot en met 177 (oneven nummers) te Amsterdam, alsmede de acht woningen gelegen op de tweede verdieping van het hierna sub I vermelde gebouw D met bijbehorende bergingen in de kelder, alsmede zesennegentig maisonnettes gelegen op de derde tot en met veertiende verdieping en vierendertig parkeervakken gelegen in de kelder en een kelderruimte plaatselijk bekend Dijkgraafplein 201 tot en met 407 (oneven nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie G nummer 2903-A-1, uitmakende het zevenduizend negenhonderdvierenvijftig/achtduizend zeshonderdnegende (7.954/8.609e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ten tijde van de hoofdsplitsing bestaande uit:

- I. het complex bestaande uit drie flatgebouwen (ook aangeduid met gebouw B, C en D) omvattende vijftien winkeleenheden, vijftien flatwoningen, éénhonderdachtenzeventig maisonnettes, achtentwintig garages, een parkeergarage, rijwielstalling, ketelruimte voor een centrale verwarming en drie liftinstallaties, met ondergrond, erf en aanbehoren, plaatselijk bekend te Amsterdam, Akerwatingstraat/Dijkgraafplein/Meentstraat, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie G nummer 1385, groot vijfenzestig are vijftien centiare;

- II. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam, aan de Akerwatingstraat, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie G nummer 1386, groot vijftien are vijftachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende flatgebouw (ook aangeduid met gebouw A), bevattende vierenvijftig maisonnettes, de bij die woningen behorende berguimten, transformatorruimten en vierendertig garages (conform erfpachttuitgifte vijfendertig garages), plaatselijk bekend te Amsterdam, Akerwatingstraat 61 tot en met 167 (oneven nummers) en 171 tot en met 237 (oneven nummers), welk gebouw is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Gemeentewet, (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 oktober tweeduizend drieëntwintig 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. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - g. de achterstallige erfpachtcanon die het lopende of die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. 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 bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

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 (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende(n) en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan. Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato eenendertig juli tweeduizend drieëntwintig staat alleen Rechthebbende op het adres ingeschreven. De Hypotheekhouder kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlot tot het invoeren van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

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 genooddaakt 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 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, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke 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. Schuldeiseres zal niet eerder tot gunning van het Registergoed overgaan dan nadat de Koper de verschuldigde waarborgsom als hieronder in Artikel 7 bedoeld heeft gestort, casu quo door de Koper aan de Notaris een garantieverklaring is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

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 welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk zeventien oktober tweeduizend drieëntwintig 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 geldverstrekken 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.

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.

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 erop gewezen dat hetieder voor een ander niet is toegestaan bij de veiling.

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden

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. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. **Registratienotaris:**

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling 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 derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet 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 registratieverklaring. 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.
8. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, 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.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal

van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

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

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "*Vereniging van*

Eigenaars Dijkgraafplein en omstreken", gevestigd te Amsterdam en het reglement van de vereniging: "*Vereniging van Eigenaars Woningen Parkeervlakken en Garages Dijkgraafplein en omstreken*", gevestigd te Amsterdam , bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden 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 (destijds te Amsterdam) op acht januari negentienhonderdtweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 10777 nummer 49, en
- (b) 1. de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, op vierentwintig december negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig december negentienhonderdzevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14731 nummer 1, welke akte is gerectificeerd op twintig mei negentienhonderd achtennegentig voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op tweeëntwintig mei negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4, deel 15063 nummer 2;
- 2. de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op elf mei negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op twaalf mei negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 15818 nummer 1.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de bijdragen vierhonderdeenentwintig euro en zes cent (€ 421,06) per maand. De achterstallige bijdragen zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de Koper en bedragen per veertien september tweeduizend drieëntwintig zesduizend vijfhonderdvierennegentig euro en zevenentwintig cent (€ 6.594,27).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: drieduizend eenhonderdzesentwintig euro en tweeëntachtig cent (€ 3.126,82).

Eventuele achterstallige bijdragen over het lopende en afgelopen boekjaar komen voor rekening van de Koper.

Artikel 15. Erfpachtvoorwaarden

De hoofdgemeenschap -onder II. vermeld- bevat een voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond met als bloot-eigenaar de gemeente Amsterdam.

Op dit erfpachtsrecht zijn van toepassing;

- (a) de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie februari negentienhonderdzevenendertig nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op achtentwintig mei negentienhonderdzevenendertig in register Hypotheken 4, in deel 3037, nummer 33, en zoals die Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftwintig mei negentienhonderdvijfenvijftig nummer 528, welke akte is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op dertig september negentienhonderdvijfenvijftig in register Hypotheken 4, in deel 3770 nummer 126;
- (b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op

twaaif december negentienhonderdnegenenzestig verleden voor mr. A.G.J. Piccardt, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op twaaif december negentienhonderdnegenenzestig in register Hypotheken 4, in deel 4454, nummer 98,

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 blijkens voormelde akte van ondersplitsing te zijn afgekocht voor de periode zestien oktober negentienhonderdachtenveertig tot en met vijftien oktober tweeduizend tweeënveertig, zijnde het lopende tijdvak zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 16. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden 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:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard, wordt verwezen naar:

1. voornoemde akte van ondersplitsing, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. een akte van levering, op achtentwintig februari negentienhonderd negenenzestig verleden voor Mr. A.G.J. Piccardt, destijds notaris te Amsterdam, overgeschreven ten hypotheekkantore op diezelfde dag in deel 4402 nummer 133, in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

(begin aangehaalde tekst)

- "1. De bouwexploitant is verplicht de bouwterreinen van de openbare weg alle te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;
2. de bouwexploitant moet gedogen, dat aan hetgeen zich op de bouwterrein bevindt worden aangebracht zoveel elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten en steunijzers (een en ander met toebehoren), als Burgemeester en Wethouders van Amsterdam nodig achten; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten en steunijzers (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer Burgemeester en Wethouders van Amsterdam dit gelasten, en is voorts verplicht om hetgeen aldus is aangebracht bevestigd te laten;
3. Bij niet nakoming van een of meer van de hierboven genoemde verplichtingen of bij overtreding van de hiervoren gestelde verbodsbepalingen zal de bouwexploitant telkens een door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam te bepalen boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) verbeuren, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn;
4. hetzij het onder 5 bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen de hiervoren op de bouwexploitant gelegde verplichtingen en de hem gestelde

verbodsbepalingen op alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als krachtens bijzondere titel, toepasselijk zijn, en wel zodanig, dat ieder hunner, door wie één of meer van de hiervoren genoemde verplichtingen niet is nagekomen of de hiervoor gestelde verbodsbepalingen zijn overtreden, ingeval er termen zijn tot toepassing van de onder 3. bedoelde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete gehouden zal zijn;

5. *bij elke verdere overdracht van de terreinen of een deel daarvan moeten in elke akte van overdracht de hiervoren gestelde bepalingen alsmede deze bepaling (5) worden opgenomen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam te bepalen boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt ingeval meer personen gezamenlijk als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren - verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn;*

enzovoorts

11. *op de hierbij overgedragen terreinen moet een bebouwing worden gesticht, bevattende vijftien winkeleenheden, vijftien flatwoningen, één honderd acht en zeventig maisonettes, acht en twintig garages voor het stallen van personenauto's een parkeergarage voor het stallen van twee en vijftig personen auto's, één rijwielstalling, één ketelruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en drie liftinstallaties, zulks volgens in alle opzichten door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam goedgekeurde plannen; in de bestemming van het gebouwde mag geen verandering worden gebracht, tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften vereiste vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam is verkregen;*
12. *ter plaatse als op de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven met een groene lijn, dient een grondkerende constructie te worden gebouwd, en in goede staat te worden onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam; deze constructie moet worden vernieuwd, zodra Burgemeester en Wethouders van Amsterdam zulks nodig of wenselijk achten; de aldus vernieuwde grondkerende constructie dient ten genoegen door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam te worden onderhouden;*
13. *de niet door bebouwing in te nemen, met rode kleur aangeduide grond, dient door de bouwexploitant van een verharding te worden voorzien en als zodanig te worden onderhouden, een en andere ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;*
14. *het is de bouwexploitant geoorloofd, de met bruin aangegeven grond te overbouwen met balkons;*
15. *op de grond, op de tekening aangegeven met bruin zal – voor zoveel de ze grondalshans niet wordt ingenomen door woningtoegangen – van gemeentewege, doch voor rekening van de bouwexploitant een verharding worden aangebracht en onderhouden de kosten van het aanbrengen en van het onderhoud van deze verharding ten bedrage van vijftien duizend vijfhonderd gulden (f 15.500,00) zijn door de bouwexploitant voldaan.*

16. *de onderkanten van de onder 14. bedoelde balkons dienen zich tenminste twee meter, twintig centimeter boven de voetpaden ter plaatse te bevinden;*
17. *de bouwexploitant mag de met bruin aangegeven grond op generlei wijze afsluiten of versperren, noch het verkeer daarover bemoeilijken of belemmeren; hij moet gedogen, dat van deze grond als openbaar voetpad wordt gebruik gemaakt en dat de Gemeente Amsterdam aan de overbouwing en luifels boven die grond zoveel lichtpunten aanbrengt en onderhoudt als zij (de Gemeente) nodig zal oordelen; welk een en ander hierbij wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het bouwterrein kadastraal bekend gemeente Sloten sectie 0 nummer 1385, als lijdend erf en ten nutte en tot gebruik van de aangrenzende gemeentegronden, kadastraal bekend in genoemde gemeente en sectie onder nummer 1387 als heersend erf;*
18. *de Gemeente Amsterdam heeft de bevoegdheid, op of in de onder 15. bedoelde grond, kabels, buizen, leidingen en andere voorwerpen te leggen, te hebben en te onderhouden en in deze grond alle werken uit te voeren, welke zijn nodig of wenselijk oordeelt; welk een en ander hierbij wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie G nummer 1385, als lijdend erf en ten nutte en tot gebruik van de aangrenzende gemeentegronden, kadastraal bekend in genoemde gemeente en sectie onder nummer 1387 als heersend erf."*

enzovoorts

- "s. het is niet toegestaan in de respectieve eenheden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen en/of daarin een nachtclub, café of een horecabedrijf te hebben, dan wel de gelegenheid te bieden tot het beoefenen van kansspelen.
een appartementsrecht dat betrekking heeft op een garagebox danwel parkeerplek is alleen uitdrukkelijk bestemd voor het parkeren van een personen voertuig, het is uitdrukkelijk verboden in de garageboxen danwel parkeerplaatsen bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen of te doen uitoefenen. tevens is het verboden in de bergingen en garages brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of doen opslaan.
een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.*
- t. met uitzondering van de sanitaire ruimten van alle appartementsrechten dient de vloerbedekking van de privé-gedeelten van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen van personen en schuiven van meubilair in het gebouw, is het verboden min of meer harde vloerbedekkingen zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat er een vloerbedekking wordt gebruikt die bij toepassing op een kale vloer in een woning zou zorgen voor een theoretische contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt die nog vastgesteld zal worden door middel van een uit te voeren test, welke waarde geacht wordt hier van toepassing te zijn.*

dit betekent dat harde vloerbedekking zoals gemeld uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze zal geschieden met een zogenaamde zwevende vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren van het gebouw.

- u. het is de eigenaren van de appartementsrechten rechtgevend op een uitsluitend gebruik van een woning verboden om zaken als zonweringen te bevestigen aan de nieuwe kozijnen.*
- v. de eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.*
- w. artikel 41 lid 4 laatste volzin dient te worden gewijzigd in:
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het openen van een geding tegen een lid dat na in gebreke te zijn gesteld niet is overgegaan tot betaling van de door hem op basis van een rechtsgeldig aangenomen servicekostenbegroting verschuldigde bijdrage in de verenigingskosten.*
- x. het is de eigenaren van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeervakken en/of garageboxen, zonder schriftelijke toestemming van de vereniging niet toegestaan hun appartementsrecht aan derden in gebruik te geven. De eigenaren van voormelde appartementsrechten zijn bijeenvoorgenomen vervreemding verplicht het appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de leden van de Vereniging van Eigenaars, tegen eenzelfde prijs als het aan een derde verkocht zou kunnen worden, tenzij de vervreemding tegelijkertijd geschiedt met de vervreemding van een appartementsrecht met bestemming woonruimte aan eenzelfde verkrijger of aan een verkrijger welke reeds lid is van voormelde vereniging.
De leden van voormelde vereniging hebben gedurende vijf weken gerekend vanaf de dag der aanbieding het recht zich te beraden of zij tot koop van het appartementsrecht wensen over te gaan. De aanbieding moet aangetekend geschieden aan het bestuur/administrateur van de betreffende vereniging. De acceptatie dient aangetekend te geschieden aan de eigenaar van het appartementsrecht.
Indien meerdere leden gegadigde zouden zijn dan geldt de hoogste bieding boven de gemelde vraagprijs welke door de eigenaar moet worden aangetoond met de benodigde bewijzen aan het bestuur van voormelde vereniging.
Indien een eigenaar overgaat tot ingebruikgeving aan derde casu quo vervreemding zonder voormelde aanbieding of voormelde verplichte levering of tegen een lagere prijs dan waarvoor het aan de leden was aangeboden. verbeurt de eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f 100.000,00) aan gemelde vereniging ieder voor een nader te bepalen aandeel. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van kettingbeding deze bepalingen op verbeurte van een boete van eenhonderd duizend gulden (f 100.000,00) op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.”*

enzovoorts

“KWALITATIEVE VERPLICHTING TRANSFORMATORRUIMTE

Op het terrein, het hiervoor onder II vermelde kadastrale perceel nummer 1386, bevindt zich een transformatorruimte in gebruik bij het Energiebedrijf Noord West op grond van een bij de Woonstichting De Key voornoemd, onbekende titel. Hierbij wordt, conform artikel 252, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, door Woonstichting De Key aan de verkrijger deze kwalitatieve verplichting opgelegd tot het dulden van deze transformatorruimte, onder de verplichting van het Energiebedrijf Noord West een nader vast te stellen vergoeding te betalen voor het gebruik van voormelde transformatorruimte.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter bestendiging van de feitelijke situatie zal bij afzonderlijke notariële akte worden gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met indexnummer A-3, gelegen in de kelder van het hiervoor sub 1 vermelde gebouw sub C en ten laste van de gemeenschappelijke ruimte in de kelder van voormeld gebouw C, de erfdienstbaarheid van gebruik van de faciliteiten gelegen in de parkeergarage alsmede ten aanzien van de daar bijbehorende gemeenschappelijke aansluitingen met betrekking tot energie, water en riolering, onder de verplichting van de eigenaar van het appartementsrecht A-3, mee te betalen in de kosten voor exploitatie, instandhouding en daarbijbehorende reserveringen inzake de in- en uitgang, de rijweg, de afsluiting van de parkeergarage, vervanging van de verlichtingsarmaturen in de parkeergarage en de schoonmaakkosten van de parkeergarage alsmede naar ingeschat verbruik mee te betalen aan gemelde gemeenschappelijke aansluitingen en verbruikskosten voor zover het feitelijk technisch niet mogelijk is om aparte voorzieningen voor alleen het appartementsrecht met indexnummer A-3 te realiseren."

2. *voornoemde akte van levering, waarbij verkoper het verkochte verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld:*

"STORTING AAN VERENIGING VAN EIGENAARS WONINGEN PARKEERVAKKEN EN GARAGES DIJKGRAAFPLEIN E.O.

Verkoper zal een storting van één miljoen gulden (f 1.000.000,00) aan het reservefonds van voormelde vereniging doen, welke storting in relatie met de servicekosten voor twintig (20) jaar bij een financiële instelling zal worden vastgezet. De vereniging kan niet besluiten, ook niet bij meerderheid van stemmen, om deze storting eerder dan over 20 jaar aan te spreken. Koper zal voor de periode van twintig jaar geen medewerking verlenen aan besluiten van de Vereniging van Eigenaars om gemelde storting op welke wijze dan ook aan te spreken, behoudens die besluiten welke door verkoper worden goedgekeurd, onder verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) aan verkoper. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van kettingbeding deze bepaling op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze bepaling op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel."

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 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 verwezen naar een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een besluit op basis van een besluit monumentenwet, gemeentewet met als betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam, blijkens een stuk ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op

vier november tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, in deel 79582 nummer 97 en in welk stuk de Kloosflat gelegen te Amsterdam aan het Dijkgraafplein 1-409 / Meentstraat 2-66, met kadastrale aanduidingen Sloten, sectie G nummer 1385 aan te wijzen als **gemeentelijk monument** op grond van artikel 3 van de Erfgoedverordening stadsdeel Nieuw-West 2013.

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 tweetal stukken van de gemeente Amsterdam de dato negenentwintig augustus tweeduizend drieëntwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlagen);
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan De Punt van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Darkstores van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Grondneutrale Kelders van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (e) het rapport van het Bodemloket de dato vijfentwintig augustus tweeduizend drieëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (f) de bodemrapportage de dato achttien juli tweeduizend drieëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (h) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: maisonette.

Artikel 19. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
 Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Amsterdam heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Amsterdam de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen en vermeld op vier augustus tweeduizend drieëntwintig op de website van de gemeente Amsterdam het volgende:

"Opkoopbescherming voor goedkope en middeldure woningen

Met de Opkoopbescherming beschermen we goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot en met € 533.000 in 2023. Voor woningen die in 2022 zijn overgedragen aan de nieuwe eigenaar geldt de opkoopbescherming als de WOZ-waarde op het moment van overdracht €512.000 of minder was.

Als u een woning koopt moet u er zelf gaan wonen. U mag de woning 4 jaar lang niet verhuren. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans, waaronder starters.

Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan uw kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen.

Handhaving

Als u een woning verhuurt tegen de regels voor opkoopbescherming krijgt u een boete van € 21.750,- per woning. Als u een vergunning of ontheffing voor verhuur had kunnen aanvragen is de boete € 8.700,-."

4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 18 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 20. 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 Notaris.

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

Artikel 21. Aansprakelijkheid verkoopinformatie

Voorts geldt nog het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.
Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.
De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.
- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.
Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 22. 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 23. Woonplaatskeuze

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