

2025.002712.01

- 1 -

VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN*Sam van Houtenstraat 189-F te Amsterdam*

Heden, acht mei tweeduizend vijftientig
verscheen voor mij, mr. Sjik Albert Bijma, notaris te Wageningen:

*

handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

*

in deze akte ook te noemen: **Verkoper** of **Schuldeiser**.

VOLMACHT

./.. Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit één onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot **vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen en Internetborg;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek en

2025.002712.01

- 2 -

nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;

- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op negentien juni tweeduizend vijftientwintig als Internet Only veiling via het digitale platform www.openbareverkoop.nl, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere notarissen van VPVA notarissen te Ede.

Zaal-/internetveiling of Internet-only

De veiling is ter keuze van de notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal-/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu de locatie waar de veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal-/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de veiling voort te zetten als een Internetveiling. Hij zal van deze wijziging zo spoedig mogelijk kennisgeven via de website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met een afzonderlijke berging gelegen op de eerste verdieping, gelegen te **1067 JG Amsterdam, Sam van Houtenstraat 189F**, kadastraal bekend gemeente **Sloten (Noord-Holland)**, sectie **I**, complexaanduiding **3980**, appartementsindex **A-159**,

in deze akte ook te noemen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3

Eigenaar, Schuldenaar

Rechthebbende tot het registergoed is:

*

in deze akte ook te noemen: **Eigenaar** en/of **Schuldenaar**.

De Eigenaar is ook de Schuldenaar.

rtikel 4

2025.002712.01

- 3 -

Eigendomsverkrijging door Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien mei tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 deel 81290 nummer 171 van het afschrift van een akte van levering op zeventien mei tweeduizend eenentwintig verleden voor mr W.R. Harris, notaris te Amsterdam, bij welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de Koopprijs.

Artikel 5**Geen surseance van betaling, geen faillissement**

De Eigenaar/Schuldenaar verkeert per zeven mei tweeduizend vijftientwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6**Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding**

- A. Het Registergoed is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de Schuldeiser en ten laste van de Schuldenaar. Dit hypotheekrecht werd gevestigd door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien mei tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 80712 nummer 180, van een afschrift van de hypotheekakte op zeventien mei tweeduizend eenentwintig verleden voor notaris Harris, voornoemd.
- B. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van driehonderddertigduizend euro (€ 330.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van eenhonderdachtennegentigduizend euro (€ 198.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van vijfhonderdachtentwintigduizend euro (€ 528.000,00).
- C. De roerende zaken van het Registergoed, als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover aan Verkoper bekend, bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiser, welk pandrecht werd gevestigd bij voormelde hypotheekakte.
- D. Het bestaan van het hypotheekrecht laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7**Algemene voorwaarden Verkoper**

Er zijn geen algemene voorwaarden voor hypotheken van toepassing.

Artikel 8**Rangorde hypotheek**

2025.002712.01

- 4 -

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Alle hypotheek- en pandhouders met een hogere rang zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij hebben dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan. Verkoper is derhalve bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het Registergoed.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;

heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De opeising door Verkoper heeft niet tot gehele- of gedeeltelijke betaling geleid. Op grond hiervan is Schuldenaar in verzuim en is Verkoper thans bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheek- en pandhouder.

Verkoper maakt derhalve bij deze gebruik van het recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in de hypotheekakte, van welke akte een kopie aan deze akte is gehecht.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploot

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 hypotheekhouders en beslagleggers welke per heden zijn ingeschreven in voormelde openbare registers;
- de (onder)huurder van het Registergoed, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt;

inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil

2025.002712.01

- 5 -

overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen:

- een recht van tweede hypotheek, in hoofdsom groot eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van * voornoemd, blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op zes juli tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 81098 nummer 44 van het afschrift van een hypotheekakte op vijf juli tweeduizend eenentwintig verleden voor mr E. Gras, notaris te Vleuten;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van * te Almere, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op een september tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 81468 nummer 166;
- een recht van derde hypotheek, in hoofdsom groot twee miljoen tweehonderdduizend euro (€ 2.200.000,00), ten behoeve van * te Rotterdam, blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op twee februari tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85049 nummer 10 van het afschrift van een hypotheekakte op twee februari tweeduizend drieëntwintig verleden voor een toegevoegd notaris in het protocol van mr. E.A.P. Boerkamp, destijds notaris te Ede;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van * te Amsterdam, welk beslag is gelegd blijkens de inschrijving in voormelde openbare registers op zeventien maart tweeduizend vijfentwintig in register Hypotheken 3 deel 88936 nummer 185.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet 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. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

Artikel 14

Zorgplicht verkoper

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 15

Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te

2025.002712.01

- 6 -

noemen: **AVVE**, 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. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in deze algemene voorwaarden genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

1. Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:
"4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering".*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Het is Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Eigenaar van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij

2025.002712.01

- 7 -

daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Artikel 17**Feitelijke informatie over het Registergoed****Bestemming en gebruik**

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplan

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is, voor zover bekend, opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- * rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- * gemeentelijk monument;

Artikel 17.A**Appartementensplitsing**

1. Op de gemeenschap (het appartementencomplex), waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op een juni tweeduizend vier verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in voormelde openbare registers in Register Hypotheken 4 op twee juni tweeduizend vier in deel 18961 nummer 129; mede in verband met de akte van ondersplitsing op een juni tweeduizend vier verleden voor notaris Wiersema, voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers in Register Hypotheken 4 op drie juni tweeduizend vier in deel 18962 nummer 140.
2. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Woningen Geuzenpoort te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34379063.
3. Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
4. Artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat Koper tezamen met Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.
5. In de Levering is mede begrepen het aandeel van Eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte zoals nader op de website zal worden vermeld.

Verklaring vereniging van eigenaars

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is 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 nog geen opgave ontvangen.

De door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars nog af te geven verklaring bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Eigenaar, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Eigenaar resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Eigenaar resteert;
- c. Eigenaar en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Eigenaar resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

Artikel 18

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. 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 vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 19

Onderzoeksplicht Koper

2025.002712.01

- 9 -

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Niet op Koper en diens rechtsoptvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsoptvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsoptvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19. bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel.

In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"ERFPACHTSVOORWAARDEN

1. *Op het verkochte zijn van toepassing de **Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000** Amsterdam, 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 voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 37; met welke Algemene Bepalingen partijen*

2025.002712.01

- 10 -

verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Op het verkochte zijn tevens van toepassing de bijzondere bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven, welke bepalingen zijn opgenomen in de hiervoor vermelde titel van aankomst, welke bepalingen woordelijk luidend als volgt:

(begin aangehaalde tekst)

"1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt. Het terrein is bij aanvang van de erfpacht in milieu hygiënische zin op grond van de wet Bodembescherming geschikt voor de onder bijzondere bepalingen 2 en 3 genoemde bestemmingen.

2a. Het terrein dient te worden bebouwd overeenkomstig het bouwplan, waarop op veertien maart tweeduizend drie, onder nummer P1/0053 BWT2002 dossier 90596 de bouwvergunning is afgegeven.

2b. Het perceel en de te realiseren opstallen zijn bestemd tot éénhonderd één (101) koopwoningen in de vrije sector met bijbehorende bergingen, met in totaal negenduizend negenhonderd vierkante meter (9.980 m²) gebruiksvloer-oppervlakte (gbo) (exclusief de oppervlakte van de berging), een parkeergarage (groot tweeduizend zevenhonderdnegenendertig meter (2.739m²) bruto vloeroppervlak (bvo) met negentig (90) parkeerplaatsen(waarvan vijf (5) afsluitbare garageboxen), een bergingencomplex met tweeëntachtig (82) bergingen met in totaal zeshonderdnegen vierkante meter (609 m²) bruto vloeroppervlak (ten behoeve van het naastgelegen gebouwencomplex op het kadastrale nummer 1887 aan de Nolensstraat 158 tot en met 352 / Lambertus Zijlplein 1 tot en met 29) en drieduizend tweehonderdzestig vierkante meter (3.260 m²) bruto vloeroppervlak winkelruimte; de erfpachter is verplicht het dienovereenkomstig te gebruiken.

3. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

- a. de verplichting het perceel te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
- b. de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
- c. het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming het gebruik of de bebouwing.

4 a. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes weken nadat zestig procent (60%) van het gebouw verkocht danwel verhuurd is en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan, waarbij gesteld wordt dat het moment van de start bouw uiterlijk plaatsvindt binnen een periode van één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

4 b. De bebouwing van het terrein en de inrichting van onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen dertig (30) maanden nadat de bouw gestart is.

5 a. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, waaronder ook begrepen het uitkragen van de bovengesloten verdiepingen alsmede de luifel voor de winkelruimte, welke uitkragingen en luifel op de bij het besluit horende tekening nummer

2025.002712.01

- 11 -

WW2003.017 zijn aangeduid met kruisarcering (groot circa driehonderdzestien vierkante (316 m²), voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door het Stadsdeel goedkeuring is verleend;

5 b. De onder a. genoemde overbouwingen zijn begrepen in de canon die de erfpachter betaalt en de erfpachter is voor deze overbouwing gevrijwaard van het betalen van precario.

6. De erfpachter is verplicht er uitvoering aan te geven dat van de negentig (90) parkeerplaatsen, als genoemd in bepaling 2, er twintig (20) stuks bestemd zijn voor bewonersparkeren en dertig (30) parkeerplaatsen een dubbelgebruik toegepast moeten worden.

7. De erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde te splitsen (eventueel via ondersplitsing) in éénhonderd één (101) appartementsrechten elk omvattende één woning cum annexis, negentig (90) appartementsrechten elk omvattende een parkeerplaats in de parkeergarage, één appartementsrecht voor de bergingencomplex en tweeëntachtig (82) bergingen, één of meer appartementsrechten voor de winkelruimte. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorengenoemde Algemene Bepalingen wordt voor deze splitsing in appartementsrechten geacht te zijn verleend.

8. De aanvangscanon grondprijzen en afkoopsommen en de gebruiksvloeroppervlakten (gbo) (in gehele vierkante meter) van de woning en de brutovloeroppervlakten (bvo) (in gehele vierkante meter) van de niet-woningfuncties dienen per te stichten appartementsrecht als onderdeel van de akte in de akte van uitgifte, splitsingsakte en transportakten integraal te worden opgenomen en mede te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam. De bedragen en oppervlakten per woning en de "niet-woningfuncties" staan vermeld in de financiële bijlage welke aan deze akte zal worden gehecht en die onderdeel uitmaakt van het genoemde besluit.

9. De halfjaarlijkse vervaldata voor betaling van de canon zijn de zestiende mei en zestiende november van ieder jaar."
(einde aangehaalde tekst).

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per zestien mei tweeduizend vierenvijftig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde datum.

3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is woning.

4. De canon is vooruitbetaald tot en met vijftien mei tweeduizend vierenvijftig. De fictieve jaarcanon bedraagt duizend driehonderdvierentwintig euro (€ 1.324,00).

ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidend:

(begin aangehaalde tekst)

""Derden werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

1. Met verwijzing naar artikel 38 van de Algemene bepalingen verklaarden partijen

nadrukkelijk derden werking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3. De erfpachter zal bij:

a. overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b. bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorende tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoel in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat 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). 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 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).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt 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 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, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (door Eigenaar en zijn gezin)

Het Registergoed wordt mogelijk bewoond door de Eigenaar (en zijn gezin).

Feitelijk gebruik woonruimte (door anderen)

Het Registergoed wordt mogelijk bewoond door anderen dan de Eigenaar (en zijn gezin).

Feitelijk gebruik (in strijd met huurbeding, inroepen huurbeding)

Het Registergoed wordt mogelijk verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk

2025.002712.01

- 13 -

Wetboek.

Ingeschreven personen

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het Registergoed, van de Gemeente Amsterdam is (nog) geen informatie verkregen.

Huurbeding

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan 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 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 22

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Woonruimte, inroeping huurbeding

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. Verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Verlof aangevraagd, nog geen beschikking afgegeven

Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de Website bij de Objectgegevens van het Registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, Notaris, in de veilingzaal vermeld.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan Koper overgelaten. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Verkoper heeft ook tegenover de huurder de nietigheid ingeroepen van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van Verkoper, door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

2025.002712.01

- 14 -

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris (zoals 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 akte van levering bij Onderhandse executoriale verkoop);
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn:

- * de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- * de achterstallige retributie opstalrecht.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

Artikel 24

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaald bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 Burgerlijk Wetboek, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 25

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een belastingtarief van:

- * tien en vier/tiende procent (10,4%), tenzij Koper in aanmerking komt voor het

2025.002712.01

- 15 -

verlaagde tarief zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dan wel in aanmerking komt voor de startersvrijstelling zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 onder p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 26**Zakelijke lasten****Verrekening zakelijke lasten**

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 27**Kostenopgaaf op Website**

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 28**Wijze van veilen, verkaveling**

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 29**Bieden**

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

Artikel 30**Afmijnen zonder afroepen**

Dit artikel is niet van toepassing.

Artikel 31**Inzetpremie**

- a. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- b. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- c. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 32**Legitimatie**

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren

2025.002712.01

- 16 -

door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 33**Gegoeedheid**Financiële gegoedheid: bankgarantie vóór Gunning

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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VII. onder 2. (onder "aanvulling voorwaarden") bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

Artikel 34**Recht van beraad**

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 35**Gunning**

Verkoper gunt onder de volgende opschortende voorwaarde(n):

- * dat aan Verkoper verlof is verleend tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek of indien het verlof wordt afgewezen in het geval dat er wordt vastgesteld dat er geen sprake is van verhuur.

Als Verkoper niet tot Gunning overgaat, wordt/worden:

1. de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
2. de Internetborg vrijgegeven.

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

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 36**Risico-overgang**Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd 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 Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**Artikel 37**

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (in deze akte ook te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 38**Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 39**Koopovereenkomst**

1. Direct nadat 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 40**Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

Artikel 41**Verzoekschriftprocedure**

- a. In het belang van de eigenaar en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 42

Risico-overgang

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd 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 Koper vanaf de inschrijving (van de akten) van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering- tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

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. Registratienotarissen

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).

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. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft

uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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;
 - 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.

VIII.SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exenoratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exenoratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 45

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

- a. de volmacht van Verkoper;
- b. de kopie van de hypotheekakte, op grond waarvan het recht van parate executie wordt uitgevoerd;

2025.002712.01

- 21 -

c. opeisingsbrief Verkoper.

Artikel 46

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 47

Aanvullende informatie

Indien er na het vaststellen van deze Bijzondere veilingvoorwaarden en vóór de datum van veiling nog (overige) zaken bekend worden dan wel gewijzigd worden, dan zullen deze zo spoedig mogelijk op voormelde website worden vermeld.

SLOT

*