

**Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder
KEA BOUMANSTRAAT 30A te 1095 MA AMSTERDAM**

Dossiernummer: 2201396/MR

Repertoriumnummer: 4887

Heden, twaalf februari tweeduizend eenentwintig, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

ENVOZOORTS

hierna tezamen te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop op basis van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zeventwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) danwel internet-only. In deze akte wordt derhalve van beide mogelijkheden uitgegaan. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel internet-only veiling wordt,

zal de notaris dit op de veilingssite vermelden.

1.1 datum en plaats

Ingeval van hybride-veiling

De executoriale verkoop vindt plaats op vijftien maart tweeduizend eenentwintig (15-03-2021) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Ingeval van internet-only veiling

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen bindingen uitsluitend worden gedaan via de website **www.openbareverkoop.nl**. De veiling vindt plaats op vijftien maart tweeduizend eenentwintig (15-03-2021) vanaf achttien uur (18:00 uur).

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

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

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

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het eeuwigdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht (eigendom van de gemeente Amsterdam), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouw, met terras op de begane grond, te **1095 MA Amsterdam, Kea Boumanstraat 30A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 11157 A-1, uitmakende het eenhonderdzestig/tweehonderdvierennegentigste (160/294^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, waarop is gesticht een gebouw bestaande uit twee woningen met voorgelegen parkeerplaats, gelegen aan de Kea Boumanstraat 30A en 30B te Amsterdam, groot ongeveer een honderd vier en veertig vierkante meter (144 m²) of ter grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten voorlopig kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K nummer 11133, waaraan door het kadaster

een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht

Het appartementsrecht is uitgegeven in erfpacht bij akte op drieëntwintig april tweeduizend negentien verleden door een waarnemer van meester J.Chr. van Kerkhof, notaris te Amsterdam, welke akte werd ingeschreven in de Landelijke Registers (Hypothecken 4) op diezelfde dag in deel 75445 nummer 23.

In die akte staat voor wat betreft de ingangsdatum van het erfpachtrecht het volgende:

“De gemeente Amsterdam verklaart voorts dat in het Besluit is vastgesteld dat de ingangsdatum van het erfpachtrecht van het appartementsrecht is vastgesteld op één februari tweeduizend negentien.

In deze akte staat ter zake van het erfpachtrecht en de in verband met dit erfpachtrecht bestaande voorwaarden voorts nog het navolgende letterlijk vermeld:

“Artikel 3

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:

1. Algemene bepalingen

*onder de “Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht2016” vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op elf juli tweeduizend zestien in register Hypothecken 4 deel 68635 nummer 79, hierna te noemen: de “**Algemene Bepalingen 2016**”.*

De verschenen personen verklaren met de Algemene Bepalingen 2016 bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

2. Bijzondere bepalingen

conform de Aanbieding en het Besluit onder de navolgende bijzondere bepalingen, welke bepalingen uit de Aanbieding woordelijk luiden als volgt:

“1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming(en);

ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);

B. in verband met het nabij gelegen persriool akkoord van de Stichting Waternet nodig is op de bouwmethode en de beheersmaatregelen voor

het heien;

- C. de ondergrond deel uitmaakt van en regionale waterkering, waarop de keurvoorschriften van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn (www.agv.nl/regels/keur);*
- D. de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn, dat op termijn een dijkverleggingsprocedure wordt doorlopen waarin de regionale waterkering verandert in een primaire waterkering en derhalve de zaak op termijn deel uitmaakt van een primaire waterkering waarop de keurvoorschriften dan wel ene legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn;*
- E. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
- F. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
- G. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig;*

2.

- 2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling (bepaling wordt nader uitgewerkt in besluit tot uitgifte als in preambule, kavelregels en toelichting aangegeven);*
 - A. twee erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;*
- 2b. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;*
- 2c. de erfpachter is verplicht een gedeelte van de onder 2b. bedoelde, tot tuin bestemde terreingedeelte aan de voorzijde van de kavel of een onderdeel van de bebouwing, in te richten als parkeerplaats voor tenminste één auto per woning;*
- 2d. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;*

3.

- 3a. In aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4,5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:*
 - A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk*

in eigendom over te dragen

- B. *het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;*
- 3b. *de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;*
- 3c. *het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:*
- A. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
- B. *schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;*
- 3d. *burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b;*
aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon; deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:
- A. *overlijden van de erfpachter, dan wel diens partner;*
- B. *ontbinding van een huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;*
- C. *verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;*
mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
- 3e. *de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;*
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;
- 4.
- 4a. *de erfpachter is verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor 22*

- februari 2020 (3 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding);*
- 4b. *als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde datum is voltooid, dan zal de gemeente een boete opleggen van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 120.000,00;*
daarbij geldt, dat:
- 1^e. een gedeelte van een maand voor één volle maand wordt gerekend;*
 - 2^e. de erfpachter de boete moet betalen binnen één maand nadat de boete is opgelegd;*
 - 3^e. de kosten van het innen van de boete van de erfpachter zijn;*
 - 4^e. betaling van de boete door de erfpachter niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht en*
 - 5^e. boeteoplegging plaatsvindt aan de erfpachter tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten, die voor de betaling van de boete hoofdelijk aansprakelijk zijn;*
- 4c. *tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overig werkterrein van bouwmaterialen en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*
5. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grondbesluit van de akte in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;*
- 6.
- 6a. *de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;*
- 6b. *het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;*
- 6c. *het in lid 6b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;*

- 6d. *de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;*
- 6e *de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting te (doen) aanbrengen danwel objecten de grond in te drijven;*

De gemeente kan onder voorwaarden vrijstelling verlenen van voornoemde aansluitplicht.

Indien voornoemde vrijstelling wordt verleend komt artikel 6a. tot en met 6e te vervallen."

en waarbij in het Besluit van de bijzondere bepaling 2a. zoals hiervoor aangehaald als volgt wordt gecompleteerd, woordelijk luidende:

"2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

- *Erfpachtrecht 1: Kea Boumanstraat 30A (benedenwoning), 160 m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;*
- *Erfpachtrecht 2: Kea Boumanstraat 30B (bovenwoning), 134 m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;*

Het maximale bruto vloeroppervlak van het gehele bouwplan mag 294 m² zijn (NEN2580)."

Constatering van niet van toepassing zijn van enige erfpachtvoorwaarden.

Op grond van artikel 3.c. (letter A) van de hiervoor letterlijk aangehaalde Bijzondere Bepalingen zijn de artikelen 3.a. en 3.b. in casu niet van toepassing omdat er sprake is van een executieveiling als bedoeld bij artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. De periode dat die bepalingen nog zouden hebben gelopen is ingegaan op een februari

tweeduizend negentien en zou derhalve voortduren tot een augustus tweeduizend drieëntwintig.

Erfpachtgrondwaarde en canon

Artikel 4

1. De gemeente Amsterdam en de Erfpachter zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016, dat de onderhavige uitgifte in erfpacht van het Appartementsrecht geschiedt tegen een canon die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
2. De totale erfpachtgrondwaarde van het Terrein bedraagt: vijfhonderdachtenzeventigduizend negenhonderddrieëndertig euro (€ 578.933,00)
3. De canon bedraagt op dit moment voor het appartementsrecht zeventien duizend driehonderddrieënzestig zestig cent euro (€ 7.363,60) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde voor het appartementsrecht van driehonderdduizend veertien euro (€ 300.014,00) (exclusief omzetbelasting) en een canonpercentage van twee negen en dertig/honderdste procent (2,39 %), inclusief de laatste verhoging per een januari jongstleden op basis van lid 4 hierna.
4. De gemeente past de canon jaarlijks op één januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van uitgifte in erfpacht.

Deze uitgifte erfpacht tevens levering blijkt uit een akte op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019) verleden voor een waarnemer van meester J.C. van Kerkhof, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75445, nummer 25. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor het verschuldigde op dát moment en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximaal bedrag van

driehonderd drieënvijftigduizend zevenhonderdneuentachtig euro en zestien eurocent (€ 353.789,16), te vermeerderen met een bedrag voor de betaling van bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het voorgaande verschuldigde, begroot op dertig procent (30%) van dat bedrag, zijnde eenhonderd zesduizend eenhonderdneuentertig euro en vierenvestig cent (€ 106.139,44) dus tezamen voor een bedrag van vierhonderdneuenvijftigduizend negenhonderdzevendertig euro en zestig cent (€ 459.937,60). Dit blijkt uit een akte op negen juli tweeduizend twintig (09-07-2020) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Kerkhof. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen juli tweeduizend twintig (09-07-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78447, nummer 159, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- de aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen;
- de roerende zaken die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om het bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op twintig januari tweeduizend eenentwintig (20-01-2021), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten A.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: "meergezins koopwoning".

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nog niet in gebruik

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan:

- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet geluidhinder) van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op eenentwintig juni tweeduizend elf in

register Hypotheken 4 deel 60011 nummer 118;

- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet geluidhinder), van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 63192 nummer 49.

Deze besluiten zijn op de veilingssite geplaatst onder het kopje “brochures” en tevens digitaal verkrijgbaar bij de makelaar.

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, die rechtstreeks verband houden met het verkochte. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negentien april tweeduizend negentien (19-04-2019) verleden voor meester Kerkhof, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76010, nummer 23.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van het gebouw “Kea Boumanstraat 30 te Amsterdam”, gevestigd te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 860109276.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Normaliter zou aan de akte een Verklaring van de Vereniging van Eigenaars worden gehecht. De Vereniging van Eigenaars is echter nog niet “ operationeel” . Mocht daar vóór de veiling nog nieuwe informatie over beschikbaar zijn, zal deze informatie op de veilingssite worden gedeeld.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

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

- *financiële lasten appartementsrecht*

De inschatting voor de servicebijdragen aan de Vereniging van Eigenaars wordt ingeschat op eenhonderd euro (100 euro) per maand. Een definitieve begroting is nog niet opgesteld, dus kan er ook geen definitieve opgave van de servicebijdrage zijn.

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt op dit moment niet bewoond.

Het registergoed staat leeg.

2.4. Het betreft een nieuwbouwwoning.

Voor de onderhavige woning gelden de navolgende kenmerken:

1. Voor de woning is een aannemingsovereenkomst gesloten met Aannemersbedrijf AWF gevestigd te Westwoud
2. De aannemingsovereenkomst is voor geïnteresseerden te zien via de op de veilingssite geplaatste documenten.
3. De woning is nog niet opgeleverd door de aannemer. De veilingkoper kan bij de oplevering aanwezig zijn, indien de veilingkoper op het moment van oplevering bekend is.
4. De woning wordt casco geleverd. Voor specifieke informatie over de staat van oplevering wordt verwezen naar <https://www.funda.nl/koop/amsterdam/apartement-87627540-kea-boumanstraat-30-a/>, waarvan een schermkopie per datum van twaalf februari tweeduizend eenentwintig aan deze akte is gehecht.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van eenhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden;
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de (eventuele) achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars;
 - de erfpachtcanon over het jaar tweeduizend eenentwintig, vanaf vijftien maart tweeduizend eenentwintig. De achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van de verkoper casu quo wordt uit de opbrengst voldaan.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - erfpachtcanon: (op dit moment) zevenduizend driehonderd drieënzestig euro zestig cent (7.363,60 euro) per jaar;
 - rioolheffing, Onroerende Zaakbelasting, contributie water, waterschapslasten zijn op dit moment nog niet bekend, maar komen vanaf

vijftien maart aanstaande voor rekening van de veilingkoper.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De huidige eigenaar is ondernemer voor de omzetbelasting.

Uiterlijk op vijftien februari aanstaande wordt een rekenvoorbeeld op de veilingssite geplaatst waaruit (aan de hand van een veronderstelde koopsom) is af te leiden hoeveel overdrachtsbelasting uiterst waarschijnlijk zal worden geheven in verband met een aantal nog lopende vrijstellingen.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting hangt af van de feitelijke situatie van de veilingkoper. Er kan sprake zijn van nul procent, twee procent of acht procent heffing. Het voordeel uit een eventuele vrijstelling voor overdrachtsbelasting komt ten goede aan de verkoper en gaat deel uitmaken van de veilingopbrengst.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via 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. *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).

Ingeval van hybride-veiling

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

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 aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de 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; 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.

Ingeval van internet-only veiling

Tevens gelden de volgende voorwaarden.

Aanvulling voorwaarden

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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".
16. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

17. 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.
18. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de 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.
19. 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.
20. 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:

- c. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- d. 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.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid/waarborgsom

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE hoeft door de bieder in principe niet te worden aangetoond, tenzij in de akte bijzondere veilingvoorwaarden uitdrukkelijk wordt vermeld dat gegoedheid moet worden aangetoond door:

- hetzij een storting op de bankrekening van de notaris ten bedrage van het alsdan te noemen bedrag;
- hetzij een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.7 risico-overgang

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

registers.

4.8 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen binnen vier (4) weken na gunning te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

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

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en Kettingbeding.

Artikel 6.

1. Met verwijzing naar artikel 32 van de Algemene Bepalingen 2016 verklaarden de verkoper/huidig erfpachter en de koper/toekomstig erfpachter nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen.
2. Alle verplichtingen die in de Algemene Bepalingen 2016 staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op de opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
3. Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, worden hierbij door de verkoper/erfpachter ten behoeve van de gemeente Amsterdam door middel van dit kettingbeding opleggen en worden hierbij aangenomen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding verder toe bij:
 - Overdracht van het onderhavige erfpachtsrecht of een gedeelte daarvan;
 - bezwaring van het onderhavige erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Ondertekening

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