

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Haardstee 30 te 1102 NB Amsterdam Zuidoost

Vastgesteld op achttien augustus tweeduizend tweeëntwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde en vierde verdieping, plaatselijk bekend 1102 NB Amsterdam Zuidoost, Haardstee 30, **kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L complexaanduiding 8703-A, indexnummer 243**, uitmakende het éénhonderd één/twintigduizend negenhonderd zesenzeventigste (101/20.976) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het voortdurende recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend Haardstee 8, 9, 10, 15 en 17 tot en met 259 (doorlopend) te Amsterdam, met de rechten van de erfpachter, voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en uit de wet, op de op de grond aangebrachte opstallen, bestaande uit drie gebouwen, waarvan twee met elkaar zijn verbonden door een luchtbrug, welke drie gebouwen omvattende tweehonderd vierenzeventig (woningwet)woningen, twee (verhuurde) (bedrijfs)ruimten, lift- en overige installaties, zeven gemeenschappelijke fietsbergingen en overige bergingen, elk van die bergingen door één of meerdere eigenaars afzonderlijk te gebruiken, en overige aanhorigheden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummers 5090 en 5091, tezamen groot éénenzeventig are vierentwintig centiare, (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

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

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

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

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

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op negentien september tweeduizend tweeëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

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

Artikel 3. Kosten

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

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;

- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

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

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

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

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

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

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

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

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende. Voor zover bij de Schuldeiseres bekend is er tevens sprake van gebruik door derden.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato de dato achttien juli tweeduizend tweeëntwintig staat naast de Rechthebbende nog drie personen op het adres ingeschreven. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

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

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

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

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

De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 5 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

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

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

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

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

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

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

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

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

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de Koper uiterlijk twintig september tweeduizend tweeëntwintig bij de Notaris rekeningnummer NL83RABO0384227007 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Haardstee 30 te Amsterdam/2022.1839.01" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de Koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de Koper uiterlijk vijf werkdagen na de Gunning de waarborgsom ad tien procent (10%) met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,00) volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

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

Op grond van artikel 14 AVVE dienen Bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële goeioedheid kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goeioedheid niet behoeven over te leggen of de waarborgsom niet behoeven te storten.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

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

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

Artikel 9. Inzetpremie

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

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

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

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

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk erop gewezen dat het bieden voor een ander niet is toegestaan bij de veiling, tenzij na de opbod- en afslagfase op de veilingdag aan de notaris de opdrachtgever/vertegenwoordigde bekend wordt gemaakt.

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

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

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

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

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. 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 aantoonbaar 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 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 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

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

op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

- (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
- (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.

2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:

Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:

- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.

3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.

4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:

Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.

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

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

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Haardstee", gevestigd te Amsterdam, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op acht januari negentienhonderdtweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 10777 nummer 49, en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op eenentwintig oktober tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Ploumen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op vierentwintig oktober tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, in deel 19327, nummer 185.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten eenhonderd drieëntachtig euro en zevenentwintig cent (EUR 183,27) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met eenendertig augustus tweeduizend tweeëntwintig: tweeduizend vijfhonderdvierenzeventig euro en vierenvijftig cent (EUR 2.574,54).

Het aandeel in het reservfonds bedraagt: tweeduizend vierhonderd zesenzeventig euro en vierenvijftig cent (EUR 2.476,54).

Artikel 15. Erfpachtvoorwaarden

1. De uitgifte in erfpacht van het gebouw waarvan het Registergoed deel uitmaakt heeft plaatsgevonden bij de akte van tijdelijke erfpacht op achttien december tweeduizend twee verleden voor mr. H.A.M. Stuijt, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op negentien december tweeduizend twee in register Hypotheken 4, in deel 18649, nummer 120 en de akte van conversie op dertig december tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris Stuijt, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op drie januari tweeduizend drie in register Hypotheken 4, in deel 18662, nummer 59 mede in verband met de akte van splitsing (deel 19327, nummer 185).
2. Op de erfpacht zijn van toepassing:
 - a. *de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in vermelde openbare registers op zeventieng december tweeduizend in deel 17109 nummer 37;*
naar hetgeen vermeld staat in voormelde akte tot levering:
 - "b. *onder meer de navolgende Bijzondere Bepalingen:*
 1. *De canon is afgekocht voor een periode van zestien oktober negentienhonderd negenenzeventig tot en met vijftien oktober tweeduizend éénendertig en kan voor het eerst worden herzien per zestien oktober tweeduizend éénendertig, op welke datum een nieuw tijdvak aanvangt.*
 2. *De afkoopsom van de canon was achttienduizend negenhonderd negennegentig euro dertien cent (€ 18.999,13).*
 3. *De oorspronkelijke jaarcanon was zeshonderd zeventenvijftig euro zevenendertig cent (€ 657,37).*
 4. *De halfjaarlijkse betalingstermijnen van de canon vervielen op zestien april en zestien oktober van ieder jaar.*
 5. *De bestemming van het Verkochte is koopwoning.*
 - c. *en de navolgende Bijzondere Bepalingen zoals vermeld in de Akte van tijdelijke erfpacht, waarin met "het terrein(gedeelte)" wordt bedoeld de bij de Akte van tijdelijke erfpacht in erfpacht uitgegeven grond, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:*

"ERFPACHTBEPALINGEN.

De vestiging van het onderhavige erfpachtrecht is voorts geschied:"

Enzovoorts.

"B. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de grond waarop bij deze akte tijdelijke erfpacht is gevestigd, met "Burgemeester en Wethouders: "Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam "en met het "Stadsdeel" wordt bedoeld: het stadsdeel Amsterdam Zuid-Oost:"

Enzovoorts.

- "4. het onbebouwde terreingedeelte dient ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, indien het naar hun oordeel daarvoor geschikt is, van een groenaanleg te worden voorzien, functionele verhardingen daaronder begrepen, welk terreingedeelte toegankelijk dient te zijn voor de bewoners van het woonblok waarin het terrein is gelegen;*
- 5. de aanleg, het beheer en het gebruik van de onder 4. genoemde terreinen dienen door de erfpachtster in overleg met de huurders van de woningen op het erfpachtterrein te worden geregeld;*
- 6. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid, over de als gemeenschappelijke tuin aangelegde grond, of over een gedeelte daarvan, te beschikken voor het aanleggen van openbare speelgelegenheden en het treffen van voorzieningen voor andere recreatiegelegenheden, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon;*
- 7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, over de onder 6. bedoelde grond, of over een gedeelte daarvan, te allen tijde te beschikken voor het leggen, het plaatsen, het houden en het onderhouden van rioleringen, kabels, buizen, lantaarnpalen, schakelkasten en dergelijke, zonder dat de erfpachtster uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon;*
- 8. indien de gemeente over de onder 6. bedoelde grond beschikt, als onder 6. en 7. Is omschreven, zal zij de schade aan de tuinaanleg welke een gevolg is van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden, op haar kosten herstellen;*

9. *in de bebouwing moeten op de plaatsen, op de tekening aangegeven met puntraster, volgens door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde plannen gelijkstraats doorgangen worden gemaakt; de erfpachtster is verplicht, de doorgangen, met uitzondering van het wegdek, in goede staat te onderhouden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; deze doorgangen moeten zonder enige vergoeding te voller en vrijer beschikking van de gemeente worden gesteld;*
10. *de met kruisarcering aangeduide grond mag volgens door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde plannen worden overbouwd en dient in goede staat te worden onderhouden, met uitzondering van het wegdek;*
11. *de erfpachtster moet gedogen, dat van de met punt- en kruisarcering aangegeven grond als openbare weg gebruik worden gemaakt en dat de gemeente boven de grond aan het gebouwde zoveel lichtpunten aanbrengt en onderhoudt, als zij nodig oordeelt;*
12. *voorts moet de erfpachtster gedogen, dat de gemeente op, in of onder de onder 11. Bedoelde grond, buizen, leidingen, of andere voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert welke zij nodig of wenselijk acht;*
13. *de erfpachtster dient te gedogen, dat de drooglopen op de beganegrondverdieping van de bebouwing, aanwezig ter plaatse als op de tekening aangeduid met ruitarcering, worden gebruikt door het voetgangersverkeer; in deze drooglopen mogen geen voorwerpen worden geplaatst die de vrije doorgang belemmeren;*
14. *de erfpachtster mag de verhuurbare ruimte slechts in gebruik nemen of krachtens huur- of andere overeenkomst in gebruik geven, nadat Burgemeester en en Wethouders hieraan hun goedkeuring hebben gegeven; wijzigingen in dit gebruik behoeven vooraf de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders."*

De canon is afgekocht voor de duur van de looptijd, zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 16. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

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

"1. *Met betrekking tot bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden wordt hierbij verwezen naar de bepalingen opgenomen in een akte van vestiging erfdienstbaarheid op achtentwintig oktober tweeduizend vijf voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris mr. A.M.J.M. Ploumen verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 19331 nummer 147, waarbij met "het Complex Haardstee" wordt bedoeld het Gebouw en met "de Gemeentegrond" de aan het Gebouw grenzende grond van de gemeente Amsterdam, welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:*

"3. Vestiging erfdienstbaarheid van handhaving.

3.1 *Ter uitvoering van deze overeenkomst alsmede ter uitvoering van een besluit in mandaat genomen namen het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuid-Oost door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van de Gemeente Amsterdam de dato vijftwintig oktober tweeduizend vijf nummer MB 2005010974, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, vestigt de Gemeente ten laste van de Gemeentegrond en ten behoeve van het Complex Haardstee de navolgende erfdienstbaarheid:*

de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de Gemeente om ten aanzien van een gedeelte van de Gemeentegrond, zoals met kruisarcering aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening, te dulden dat de eigenaar van het Complex Haardstee:

- a) *negen (9) houten bergingen heeft, elk op een oppervlakte van ongeveer drie vierkante meter (3m²), derhalve in totaal op een oppervlakte van ongeveer zevenentwintig (27) vierkante meter (27m²);*
- b) *een hek heeft met daarbinnen een recreatie casu quo speelruimte, welk hek en recreatie casu quo speelruimte zijn verbonden met dan wel grenzen aan één van de gebouwen van het Complex Haardstee over een lengte van ongeveer vijftwintig (25) meter en tot vijf (5) meter uit de gevel van het Complex Haardstee.*

De kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en/of verwijdering van de bergingen en het hek zijn voor rekening van de eigenaar van het Complex Haardstee.

Het is de Gemeente niet toegestaan om het gebruik van de bergingen en van de recreatie casu quo speelruimte op enige wijze te belemmeren.

3.2 *De vestiging van bovenvermelde erfdienstbaarheid geschiedt om niet, aangezien de onder a en b bedoelde aanbouw zich sinds zeer lange tijd op de Gemeentegrond, het dienende erf, bevindt;*

- 3.3 De kosten van de onderhavige akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van Eigen Haard.
- 3.4 Bovenvermelde erfdiensbaarheid wordt hierbij door de verschenen persoon onder 1, handelend als vermeld, namens Eigen Haard aanvaard."
2. Tevens wordt met betrekking tot bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben verwezen naar artikel 10 van het Koopcontract, welke bepaling woordelijk luidt als volgt:

"Bijzondere bepalingen ten aanzien van berging

Artikel 10

1. Terzake bijzondere bepalingen en het gebruik van de gemeenschappelijke bergingen in het gebouw wordt hierbij nog verwezen naar het bij de akte van splitsing vastgestelde splitsingsreglement, welke bepaling woordelijk luidt als volgt:
"Artikel 11 wordt gewijzigd in artikel 11 lid 1, 2 en 3 luidende:
- "1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan met inachtneming van het hierna in lid 2 bepaalde terzake de gemeenschappelijke bergingen. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. De vergadering is (onder meer) bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de zich in de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken bevindende bergingen. De vergadering kan daarbij besluiten tot het in (exclusief) gebruik geven van een berging of fietsberging aan één of meerdere eigenaars (waaronder tevens begrepen zijn/hun rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel). Het vergaderbesluit dient in het huishoudelijke reglement te worden opgenomen. Zolang er geen huishoudelijk reglement is opgesteld is artikel 44 lid 1 onder a niet van toepassing en dient een vergaderbesluit als hiervoor bedoeld overeenkomstig artikel 40 in onderhandse notulen te worden vastgelegd.
3. De vergadering delegeert hierbij de hiervoor in lid 2 vermelde bevoegdheid aan het bestuur en/of de administratief beheerder van de vereniging. Het bestuur of de administratief beheerder is derhalve bevoegd een besluit als hiervoor in lid 2 bedoeld te nemen en legt dit besluit in haar administratie vast. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van deze administratie verlangen."
2. De administratief beheerder van de vereniging zal een besluit nemen terzake de berging, die in exclusief gebruik aan koper wordt gegeven en het besluit in haar administratie vastleggen.
3. Koper krijgt bij de levering van het verkochte een berging in exclusief gebruik met uitsluiting van de overige eigenaars/gebruikers van de (gemeenschappelijke) bergingen in het gebouw, welke berging door de makelaar van verkoper vóór het tekenen van deze overeenkomst aan Koper is getoond. Verkoper verklaart aan de administratief beheerder van de vereniging door te geven van welke berging het gebruiksrecht door koper wordt verkregen, zodat de administratief beheerder van de vereniging het hiervoor onder 1. vermelde besluit kan nemen en in haar administratie kan vastleggen.
4. Het hiervoor vermelde exclusieve gebruiksrecht is een persoonlijk (gebruiks)recht enderhalve niet overdraagbaar. Indien koper het verkochte in de toekomst verkoopt en levert aan een nieuwe eigenaar, dient het daartoe bevoegde orgaan van de vereniging (thans de administratief beheerder) terzake het exclusieve gebruiksrecht van een berging een nieuw besluit te nemen en dit besluit in haar administratie vast te leggen."

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

Artikel 17. Energielabel

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

Artikel.18. Publiekrechtelijke beperkingen

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

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

Artikel 19. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Grote H-Buurt/Holendrecht" van de gemeente Amsterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato dertig juni tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).
- (c) de website van ruimtelijkeplannen.nl;
- (d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: koopwoning.

Artikel 20. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op 1 januari 2022 in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Amsterdam heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Amsterdam de opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:

"Opkoopbescherming voor goedkope en middeldure woningen
Met de regeling Opkoopbescherming beschermen we goedkope en middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000,- tegen opkoop door beleggers. Als u een woning koopt moet u er zelf gaan wonen. U mag de woning 4 jaar lang niet verhuren. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans, waaronder starters. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan uw kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen.

Handhaving
Als u een woning verhuurt tegen de regels voor opkoopbescherming krijgt u een boete van eenentwintigduizend zehonderd vijftig euro (EUR 21.750,00) per woning. Als u een vergunning of ontheffing voor verhuur had kunnen aanvragen is de boete achtduizend zehonderd (EUR 8.700,00)"
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.

Artikel 20. Aanvaarding "As is, where is"

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

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

Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als

bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 22. Woonplaatskeuze

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