



## VEILINGVOORWAARDEN

32459/CL

Heden, negentien september tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Frank ---  
Robert Sterel, notaris te Amsterdam:-----

**Opdrachtgever**-----

De besloten vennootschap: **JACM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, -  
kantoorhoudende Keizersgracht 241 te 1016 EA Amsterdam, ingeschreven -  
in de registers van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer -----  
68646712, hierna te noemen: “verkoper”, heeft mij notaris opdracht -----  
gegeven voor de openbare verkoop op grond ingevolge artikel 17 van de -----  
Erfpachtsvoorwaarden opgenomen in na te melden akten van levering van de -  
hierna te vermelden registergoederen. -----

Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze-----  
openbare verkoop vast.-----

De openbare verkoop zal plaatsvinden op **eenentwintig oktober tweeduizend  
negentien vanaf tien uur (10.00 uur)** bij inzet en afslag in Grand Cafe ZO, --  
adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO. -----

**Algemene veilingvoorwaarden**-----

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing ALGEMENE -----  
VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te -----  
noemen: "AVVE"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, --  
welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in -----  
register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster  
en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht --  
integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en -----  
aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende: ----

**Bijzondere veilingvoorwaarden en afwijkingen van/aanvullingen op de ---**

**AVVE:**

- A. Omschrijving Registergoed -----  
 Het volgende Registergoed zal worden geveild: -----  
de toekomstige rechten van erfpacht, alsmede het daarover afhankelijke -  
recht van opstal van de volgende percelen: -----
1. het vrijstaande woonhuis met zwembad, ondergrond, erf, tuin en ---  
 verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de -----  
**Kostverlorenstraat 101, 2042 PE Zandvoort**, kadastraal bekend -  
 gemeente Zandvoort, sectie B nummer 8332, groot achttien are ---  
 zesentwintig centiare; -----
  2. een perceel grond, gelegen achter het sub 1.omschreven -----  
 registergoed, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B -----  
 nummer 9207, groot dertien are tien centiare, *welk perceel is belast*  
*met een zakelijk recht zoals bedoeld in de Belemmeringenwet* -----  
*Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon -*  
*Hoogheemraadschap van Rijnland, kantoorhoudende* -----  
*Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden, handelsregisternummer* -----  
*51137747, blijkende uit de inschrijving ten kantore van de Dienst -*  
*voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op* -----  
*zeventien april negentienhonderd eenennegentig in register* -----  
*Hypotheken 4, deel 10453 nummer 59,*-----
- hierna ook te noemen: 'het registergoed'.-----  
 Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts-----  
 Inspanningsverplichtingen.-----
- B. Wijze van veilen -----  
 De veiling wordt gepubliceerd op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en heeft derhalve -  
 eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere -----  
 veilingvoorwaarden. De veiling betreft een Zaalveiling, welke geschiedt -  
 in één zitting: -----  
 inzet en afslag beide op eenentwintig oktober tweeduizend negentien in --  
 Grand Cafe ZO, adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO om --  
 tien uur (10:00 uur). -----  
 Er kunnen geen onderhandse biedingen worden uitgebracht; artikel 27 ----



AVVE wordt uitgesloten. -----

C. Verloop van de veiling-----

1. **Inzet en afslag**-----

Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het -----  
Afmijnbedrag hoger is dan deinzetsom. Het Afmijnbedrag bij een --  
Zaalveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord --  
"MIJN" volledig is uitgesproken. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de  
Inzetsom als hoogste Bod. -----

2. **Voorbehoud recht van beraad**-----

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning --  
overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 --  
AVVE. Het recht van beraad eindigt derhalve de zesde (6e) werkdag  
volgend op de afslag. -----

Gunning zal enkel geschieden nadat de koper in de veiling de hierna  
genoemde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste -----  
notaris heeft gestort casu quo door de koper aan de met de veiling ----  
belaste notaris een bankgarantie heeft gesteld ter grootte van de -----  
waarborgsom.-----

3. **Bieden voor een ander**-----

Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE  
- op grond van contracts- en schuldovername als bedoeld in -----  
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 -  
tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en  
de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale -----  
verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van -----  
overeenkomstige toepassing.-----

4. **Inzetpremie**-----

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%)  
van deinzetsom.-----

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald in geval --  
van gunning. -----

Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke -----  
Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als --  
de inzetter ook koper is wordt de inzetpremie met de koopprijs -----

verrekend. -----

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de -----  
inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter --  
onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te -----  
reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.-----

5. **Legitimatie en financiële gegoedheid**-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----  
biedingen deelnemen moeten zich tegenover de notaris legitimeren --  
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----  
biedingen deelnemen moeten op verzoek van de notaris die -----  
inlichtingen verstrekken die er nodig zijn om door de notaris te -----  
kunnen beoordelen of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen de verkoop  
en/of levering van het registergoed aan de betreffende -----  
bieder/koper/vertegenwoordiger. Bieders/kopers/vertegenwoordigers  
en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht een ----  
bewijs van hun financiële gegoedheid over te leggen in de vorm van -  
een bankgarantie van tenminste vijftien procent (15%) van de -----  
geboden koop- of inzetsom. De bankgarantie dient te voldoen aan de  
vereisten genoemd in artikel 12 lid 4 AVVE.-----

D. **Waarborgsom**-----

1. Verkoper verlangt betaling van een waarborgsom, uiterlijk op de -----  
derde (3e) werkdag na de dag van afslag, ter grootte van vijftien -----  
procent (15%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. ---  
Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris ----  
staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of -----  
bankgarantie stellen tot vijftien procent (15%) van de koopprijs.-----
2. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in -  
gebreke is:-----  
- de waarborgsom terugbetaald; en/of-----  
- de bankgarantie teruggestuurd.-----
3. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de -----  
bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op -



- voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane -----  
schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in ---  
zonder ingebrekestelling. -----
4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde -----  
rekening van de notaris. -----
- E. **Omzet- en overdrachtsbelasting** -----  
Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen -----  
omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. -----
- F. **Veilingkosten/achterstallige lasten** -----  
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende  
kosten en heffingen voor rekening van koper: -----  
- de overdrachtsbelasting; -----  
- het honorarium van de notaris; -----  
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----  
- de kosten van eventuele ontruiming na de aflevering; -----  
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. -----  
Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. -----  
Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een -----  
indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die  
aan hem in rekening worden gebracht. De in dit lid vermelde kosten en ---  
heffingen komen boven op het gedane bod. Voormelde door de koper ----  
verschuldigde kosten moeten worden betaald uiterlijk de vijfde (5de) ----  
werkdag na de afslag. Indien de grootte van het te betalen bedrag op dit --  
moment nog niet vaststaat zal de notaris aan koper verzoeken een te -----  
schatten bedrag te voldoen. Het definitieve bedrag zal dan worden -----  
vastgesteld bij de betaling van de koopsom. -----
- G. **Betaling Koopprijs en veilingkosten** -----  
Ingevolge artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden -----  
voldaan uiterlijk **zes (6)** weken na de veiling. -----  
De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening --  
van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op **twee** -----  
**december tweeduizend negentien**, voor des middags twaalf uur, ten ----  
kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar --



geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt -  
 machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus -----  
 ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. Indien Verkoper daartoe --  
 zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de ---  
 Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de -  
 Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk  
 risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor  
 rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. -----  
 Artikel 11 lid 2 AVVE wordt voor wat betreft de toepassing van -----  
 verrekening niet uitgesloten en derhalve heeft Koper het recht verrekening  
 toe te passen, voor zover de wet dit toestaat. -----

#### H. **Objectinformatie** -----

In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. -----

1. Het Registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bij de -  
 feitelijke levering bevindt. In geval er sprake is van verhuur dient de -  
 huur volgens de “oude” erfpachtvoorwaarden opzegbaar te zijn bij ---  
 het vervallen van het (oude) erfpachtrecht. Verkoper staat voor die ---  
 opzegbaarheid niet in. -----
2. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van -----  
 toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige  
 bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de -----  
 relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van  
 toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig --  
 mogelijk op de website gepubliceerd. -----
3. Ten aanzien van het registergoed is de volgende publiekrechtelijke --  
 beperking in de openbare registers aangetekend:-----  
 “**Publiekrechtelijke beperking** Bestuursdwangbesluit of -----  
 dwangsbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht -----  
**Landelijke voorziening Betrokken gemeente Zandvoort** -----  
**Afkomstig uit stuk 443 ingeschreven op 29-03-2019** -----

#### I. **Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten**-----

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel -  
 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek -----



achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden -----  
risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens -----  
Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een -----  
veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de -----  
conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor  
wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of  
achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het  
Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet -  
aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 --  
van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen -  
doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve --  
verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere -  
veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt  
zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek ---  
naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de ----  
laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van --  
het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. ---  
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te -  
noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en -----  
zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens -----  
rechtsoptvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen -----  
goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege -----  
vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen --  
die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze  
alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsoptvolgers  
daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging --  
en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:-----  
een akte van levering eigendom onder voorbehoud van recht van erfpacht  
en recht van opstal (deel 57063 nummer 28), waarin onder meer -----  
voorkomt, woordelijk luidende:-----  
**"Omschrijving erfdiensbaarheden -----**  
*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen ----*  
*en/of bijzondere verplichtingen, voor wat betreft het sub 1. voornoemde, -*

wordt in voormelde akte de dato twee juli -----  
 negentienhonderd éénnegentig niets vermeld. -----  
 Met betrekking tot eventuele bekende erfdiensbaarcheden, voor wat betreft  
 het sub 2. voornoemde, wordt verwezen naar een akte van levering op ---  
 dertig maart negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor -----  
 notaris C.J.A. van Loenhoud, destijds notaris te Leiden, van welke akte ---  
 een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -----  
 kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op één april -  
 negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 5455 ---  
 nummer 62, waarin woordelijk voorkomt: -----  
 "10. Voor bestaande erfdiensbaarcheden wordt ten deze nog verwezen ----  
 naar gemeld akte van transport, waarbij de Provincie Noord-Holland ----  
 onder andere een gedeelte van het kadastrale perceel -----  
 gemeente Zandvoort sectie B nummer 8031 aankocht (deel 3167 -----  
 nummer 64), waarin ondermeer het volgende voorkomt, hetwelk -----  
 voorzoveel nodig en mogelijk aan de koper in deze wordt opgelegd en/of -  
 overgedragen, woordelijk luidende: -----  
 Bij deze wordt gevestigd de erfdiensbaarchheid van wandel-, fiets- en -----  
 ruiterspad, ten behoeve van het bij deze gekochte gedeelte van genoemd ---  
 perceel nummer 8031, als heersend erf en alleen ten laste van de strook --  
 grond plaatselijk bekend als het zogenaamde Visscherspad, gelegen zowel  
 op het perceel dierzelfde kadastrale gemeente en sectie nummer 8031 als  
 op het perceel dierzelfde gemeente en sectie nummer 7379 als lijdende ---  
 erven welk recht tevens inhoudt bovenvermelde strook grond te hebben, --  
 onderhouden en verbeteren, overeenkomstig vorenbedoelde bestemming,  
 terwijl op de gemelde percelen nummers 8031 voorzover niet gekocht ----  
 en 7379 geduld dient te worden dat zodanige werkzaamheden worden ---  
 verricht als noodzakelijk zal blijken te zijn om gemeld pad/paden aan ----  
 zijn/hun bestemming te doen beantwoorden. Conform het bepaalde in ----  
 artikel 738 van het Burgerlijk Wetboek zal deze erfdiensbaarchheid op de --  
 minst bezwarende wijze geschieden. """. -----

**J. Vestiging erfpachtrecht -----**

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B nummers --





8332 en 9207, zullen ten behoeve van koper een recht van erfpacht worden -  
gevestigd substantieel gelijkloidend aan het erfpachtrecht zoals meer -----  
omschreven in de akte van levering (deel 65673 nummer 29), welke aan ----  
deze akte zal worden gehecht. De op het toekomstige erfpachtrecht van ----  
toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden zullen tevens worden gepubliceerd -  
op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl)-----

**K. Garanties, verkoop op “as is, where is” basis**-----

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is,  
where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, -----  
milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed -----  
bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed geen --  
enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.-----  
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen -----  
garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij terzake  
juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege  
blijft.

**L. Ontbindende voorwaarde**-----

De veilingkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper op -  
de datum waarop de koopprijs wordt betaald niet aan zijn in artikel 16 lid 1 ---  
AVVE omschreven verplichting kan voldoen-----

**Slotverklaring van de notaris**-----

Waarvan Akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van de -----  
Akte vermeld en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur -  
zes minuten.

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR  
AFSCHRIJF:  
door mij, mr. Frank  
Robert Sterel, notaris  
te Amsterdam.

