

2019.002467.01

- 1 -

VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**(beslagveiling van een tot woning bestemd registergoed, artikel 524.a RV)***Van Heuven Goedhartlaan 67 te Amstelveen***DATUM VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Deze veilingvoorwaarden zijn vastgesteld bij akte op 17 maart 2020 verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

INHOUD VEILINGVOORWAARDEN**"OPENBARE VERKOOP** (ex artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 514 en volgende Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de navolgende registergoederen:

REGISTERGOED

1. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex 68,**
welk appartementsrecht omvat:
 - a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van woning op de zevende verdieping met berging op de begane grond (en separate meterkast gelegen in de nabij gelegen gemeenschappelijke ruimte), plaatselijk bekend te Amstelveen als Van Heuven Goedhartlaan 67, en
 - b. het twee honderd negen en veertig/vijftien duizend een honderd zes en veertigste (249/15.146e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex 1, welk hoofdappartementsrecht het twintig duizend vijf honderd acht en twintig/negen en twintig duizend vier honderd vijftigste (20.528/29.450e) aandeel uitmaakt in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw, plaatselijk bekend als Van Heuven Goedhartlaan 15 en 21 tot en met 91 (oneven), Wisselstroom 5 tot en met 45 (oneven) en Stroombaan 5 en 9 tot en met 59 (oneven) te Amstelveen,
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H nummer 17972 (dit betreft een perceel met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte) met een oppervlakte van circa een en veertig are en vijf en negentig centiare (41.95 are), en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeergarage, gelegen op niveau -1 met hellingbaan van en naar de begane grond, entrees en bergingen gelegen op de begane grond, entree en woningen op de eerste verdieping, woningen gelegen op de tweede, derde vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende, elfde en twaalfde verdieping alsmede platte daken gelegen op de zevende en de negende verdieping alsmede het dak van de twaalfde verdieping, inclusief trappenhuizen en liftschachten, omvattende zevenenzeventig (77) woningen met bergingen en eenhonderd eenenveertig (141) parkeerplaatsen, plaatselijk bekend te Amstelveen voor wat betreft de woningen als Van Heuven Goedhartlaan 23 tot en met 89 (oneven), Wisselstroom 5 tot en met 45 (oneven) en Stroombaan 15 tot en met 57 (oneven) en wat betreft de parkeergarage als Stroombaan 13;
2. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex 159,**
welk appartementsrecht omvat:
 - a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op niveau -1, plaatselijk bekend te Amstelveen als Stroombaan 13, en

2019.002467.01

- 2 -

- b. het twaalf/vijftien duizend een honderd zes en veertigste (12/15.146e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voormelde hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex 1 ;
3. het appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex 174**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op niveau -1, plaatselijk bekend te Amstelveen als Stroombaan 13, en
 - b. het twaalf/vijftien duizend een honderd zes en veertigste (12/15.146e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het uit het voormelde hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H complexaanduiding 17984-A, appartementsindex;

hierna tezamen als ieder afzonderlijk aan te duiden als: **registergoed**.

RECHTHEBBENDE

Rechthebbende tot het registergoed is:

hierna ook te noemen: **rechthebbende** en/of **schuldenaar**.

VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

Het te verkopen registergoed werd door de rechthebbende in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 68682 nummer 139 van het afschrift van een akte van levering (onder ontbindende voorwaarden) op achttien juli tweeduizend zestien verleden voor mr. M.E. Amson, notaris te Amstelveen, mede in verband met de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 68697 nummer 116 van het afschrift van een akte niet-ervulling ontbindende voorwaarden/kwijting op achttien juli tweeduizend zestien verleden voor notaris Amson voornoemd.

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is bezwaard met de navolgende hypotheken en/of beslagen:

- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van de beslaglegger te Amsterdam, gelegd door de inschrijving in voormelde openbare registers op achtentwintig februari tweeduizend negentien in register Hypotheken 3 deel 75325 nummer 73.

UITGEOEFEND RETENTIERECHT

De te Beverwijk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouw- en Aannemingsbedrijf Lokhorst B.V. heeft het retentierecht uitgeoefend, en zal het registergoed onder zich houden, totdat haar vordering is voldaan, waarvan onder meer blijkt uit de inschrijving in voormelde openbare registers op twee april tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 71865 nummer 128.

Het aan gemelde vennootschap Bouw- en Aannemingsbedrijf Lokhorst B.V. verschuldigde bedrag, inclusief contractuele boeterente, gemaakte executiekosten en de over de rente en kosten verschuldigde omzetbelasting wordt per vijftientwintig mei tweeduizend twintig -onder voorbehoud van rekenfouten- geraamd op zeshonderdzevenentwintigduizend zevenhonderdvijftig euro en negenenzestig cent (€ 627.750,69), exclusief de door de retentor te maken of reeds gemaakte kosten (zijnde onder meer: kosten van de lopende arbitrale procedure en te vermeerderen met de kosten van rechtsbijstand voor deze arbitrale procedure).

Wijziging vordering retentor

Voormeld bedrag is vastgesteld op basis van een veilingdatum per zestien maart tweeduizend twintig. In verband met het wereldwijde Coronavirus is deze veiling uitgesteld naar twintig april tweeduizend twintig. Voormeld bedrag zal derhalve ook worden gewijzigd, zodra dit bekend is zal dit bedrag kenbaar worden gemaakt op de website.

Retentierecht vervalt niet

Aangezien een retentierecht geen beperkt recht is, komt zij niet te vervallen ten gevolge van de levering krachtens de openbare verkoop van het registergoed.

(NOG NIET ONHERROEPELIJKE) EXECUTORIALE TITEL NA BESLAGLEGGING

2019.002467.01

- 3 -

Op het moment van openbare verkoop is er nog **geen** sprake van een onherroepelijk vonnis:

1. Bij het op dertien februari tweeduizend negentien gewezen vonnis van de Rechtbank Amsterdam (Afdeling Privaatrecht) is schuldenaar bij verstek veroordeeld tot het bedrag waarvoor het in het vonnis nader aangeduide beslag was gelegd, vermeerderd met rente en kosten.
Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. De opeising van de in genoemd beslag omschreven vordering van verkoper heeft niet tot betaling geleid. Op grond van het ingetreden verzuim is verkoper thans bevoegd gebruik te maken van zijn recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens de bepalingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
2. De betekening van dit verstekvonnis heeft niet aan de schuldenaar in persoon plaatsgevonden, maar door middel van achterlating in een envelop door de deurwaarder aan de hiervoor gemelde woonplaats van de schuldenaar.
Krachtens het hiervoor gemelde vonnis is ten verzoeken van de verkoper het registergoed in executoriaal beslag genomen, waarvan blijkt uit de hiervoor gemelde inschrijving in register Hypotheken 3 deel 75325 nummer 73.
Aangezien de betekening van het hiervoor gemelde verstekvonnis niet aan de schuldenaar in persoon heeft plaatsgevonden, vangt de termijn waarbinnen de schuldenaar verzet kan doen krachtens het bepaalde in artikel 143 lid 2 en 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering – naast de andere in dat artikel gemelde gevallen – eerst aan wanneer het verstekvonnis ten uitvoer is gelegd. Artikel 144 sub a. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bepaalt dat in geval van een gerechtelijke verkoop van goederen als de onderhavige, het vonnis ten uitvoer is gebracht na de verkoop, in casu dus bij de gunning. De verzettermijn bedraagt vier (4) weken, met dien verstande dat de verzettermijn acht (8) weken bedraagt, indien de schuldenaar ten tijde van de vorenbedoelde verkoop geen bekende woonplaats of bekend werkelijk verblijf in Nederland heeft, maar zijn woonplaats of werkelijk verblijf buiten Nederland bekend is.
3. Indien de schuldenaar geen verzet doet gedurende de hiervoor gemelde verzettermijn, is er sprake van een onherroepelijke executoriale titel.
4. Indien de schuldenaar verzet doet binnen de hiervoor gemelde verzettermijn, en het verstekvonnis de dato op dertien februari tweeduizend negentien in verzet zou worden vernietigd, heeft de verkoper onrechtmatig geëxecuteerd.
In het geval het verstekvonnis wordt vernietigd, terwijl het registergoed inmiddels krachtens de openbare verkoop is geleverd aan de veilingkoper, is onzeker of die vernietiging van het verstekvonnis tot gevolg heeft dat de koper – achteraf gezien – al dan niet de eigendom van het registergoed heeft verkregen.
5. In verband met vorenstaande onzekerheid rond de onherroepelijkheid van het verstekvonnis:
 - a. zal de betaling van de koopprijs pas plaats vinden binnen twee (2) weken nadat de verzettermijn is verstreken zonder dat verzet is ingesteld, waarbij – uitsluitend voor wat betreft de betaling van de koopprijs – uitgegaan wordt van een verzettermijn welke acht (8) weken bedraagt;
 - b. zal de verkoop ontbonden worden indien de schuldenaar binnen de verzettermijn verzet doet tegen het verstekvonnis.

VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN.

Voor zover van toepassing is voldaan aan de volgende voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering:

- vaststelling van de dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515 juncto 551;
- aankondiging van de veiling bij executie middels publicatie op de website www.openbareverkoop.nl, minimaal dan dertig dagen voorafgaande aan deze veiling, overeenkomstig artikel 516;
- vaststelling van de veilingvoorwaarden, met toezending van een exemplaar daarvan tenminste dertig dagen voorafgaande aan de veiling aan belanghebbenden en ter inzage legging daarvan voor het publiek, alles overeenkomstig artikel 517.

KOPER

2019.002467.01

- 4 -

In deze akte wordt met "koper" bedoeld:

- a. koper op de veiling;
- b. koper op grond van het bepaalde in artikel 514 Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

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

AVVE, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

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

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

1. Veilingdatum

De openbare verkoop ex artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel op twintig april tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18.00 uur) in "Café-Restaurant Dauphine" aan Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.

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

2.A Betaling koopsom

In afwijking van het in artikel 10 lid 1 sub c AVVE bepaalde, moet de koopsom worden betaald uiterlijk twee (2) weken nadat de hiervoor gemelde verzettermijn is verstreken zonder dat verzet is ingesteld.

2.B Ontbindende voorwaarde

De openbare verkoop, gunning en overdracht geschieden onder de bij vervulling ontbindende voorwaarden dat binnen de hiervoor gemelde verzettermijn door of namens de schuldenaar verzet wordt gedaan tegen het hiervoor gemelde verstekvonnis. In het geval de hiervoor genoemde ontbindende voorwaarde wordt vervuld, zal de openbare verkoop, gunning en overdracht vervallen en ontlenen verkoper en koper ter zake van de Koopovereenkomst jegens elkaar geen rechten en plichten en zijn niet tot schadeloosstelling verplicht.

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

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

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de aflevering van het registergoed;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

2019.002467.01

- 5 -

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

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

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

4. Belastingen / zakelijke lasten

- a. Voor zover aan schuldeiser bekend is ter zake van de levering van het registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, tegen een tarief van twee procent (2%) aangezien het een woning met aanhorigheden betreft als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- b. Verrekening van onroerende zaakbelasting rioolrechten, en overige eigenaarslasten vindt niet plaats.
- c. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van levering voor rekening van koper.

5. Risico / Gebruikssituatie

- a. Risico
Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
- b. Gebruikssituatie
Het te veilen registergoed is –voor zover bekend- niet in eigen gebruik bij de rechthebbende, doch (wellicht) verhuurd aan derden. Verkoper is niet aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
- c. Retentierecht
Verkoper verklaart dat het hiervoor gemelde retentierecht na de veiling, gunning en betaling ook blijft rusten op het Verkochte. Koper verklaart hiermee bekend te zijn.

6. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Indien verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, op de dag van het verstrijken van de termijn van beraad, op te maken akte van gunning.

Beraadstermijn:

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

7. Onderhandse biedingen

Aangezien het een beslagveiling betreft kan er niet onderhands worden geboden.

8. Veiling-informatie openbaar

- a. Op de internetsite www.openbareverkoop.nl wordt, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en termijnen, de relevante veilinginformatie nader vermeld.
- b. Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

9. Inzetpremie

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

10. Wijze van veilen

- a. Deze veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in artikel 2 van de AVVE.

2019.002467.01

- 6 -

- b. De veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning, één en ander conform plaatselijk gebruik.

11. Bieden

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

12. Legitimatie

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

13. Gegoedheid

Financiële gegoedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals hierna onder 7. staat omschreven; of
- 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op hierna bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG

Voorwaarden in verband met Internetveilen en Internetborg

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl
de algemeen toegankelijke Website of een daaraan gelieerde Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke Website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotarissen
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. Internetborg
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in

2019.002467.01

- 7 -

de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. 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 registratieformulier. 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.
10. 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 aantoonde 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 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.

2019.002467.01

- 8 -

11. *De in lid 10 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.*
12. *Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.*
13. *Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoorden als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.*
14. *In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.*

APPARTEMENTENSPLITSING

1. *Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op negenentwintig maart tweeduizend zestien verleden voor notaris Amson, voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers in Register Hypotheken 4 op negenentwintig maart tweeduizend zestien in deel 67981 nummer 54.*
Het is koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars The City Garden (ondersplitsing woningen en parkeergarage) te Amstelveen.
Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
2. *Artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat koper tezamen met rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De af te geven verklaring, door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars, bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen; deze verklaring wordt gepubliceerd op de in deze akte nader te noemen website.*
3. *In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van rechthebbende in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van nihil, waarvan blijkt uit de in het vorige lid bedoelde verklaring.*

ENERGIELABEL

2019.002467.01

- 9 -

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

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

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 vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

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

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

BESTEMMING EN GEBRUIK

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Amstelveen afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op voormelde website.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN / OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in deze veilingvoorwaarden onder het hoofdstuk "Onderzoeksplicht koper" bepaalde wordt op geen enkele manier aan koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de

2019.002467.01

- 10 -

hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar de aankomsttitel waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende: "REGLEMENT/AANBIEDINGSPLICHT PARKEERPLAATSEN.

1. Het is een eigenaar zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, niet toegestaan een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden (hieronder worden niet verstaan leden van de Hoofd Vereniging van Eigenaars) de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.
2. De eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: 'de bijzaak', die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de navolgende verplichting zal worden opgelegd:
 - a. De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak.
 - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.
 - c. Als binnen een periode van één maand na de hiervoor sub b vermelde schriftelijke kennisgeving, geen koopovereenkomst met een van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, mits:
 - dit niet geschiedt tegen een prijs die lager is - of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn - dan de prijs en voorwaarden welke zijn aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en
 - het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard dat de koper zich voldoende van zijn sub a omschreven verplichting heeft gekweten en daarom vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de in sub 2b vermelde kennisgeving de bedoelde verklaring af te geven.
 - d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen toekomen.
 - e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.
 - f. Bij niet-nakoming van het sub a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars verschuldigd, onverminderd het recht van de vereniging van eigenaars om – voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te vorderen.

De hiervoor vermelde bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden. Het hiervoor in het onderhavige lid bepaalde is niet van toepassing als tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt. Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt. Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars verschuldigd. De geldboete beloopt een bedrag zoals dat jaarlijks in de vergadering van de vereniging van eigenaars wordt vastgesteld. Totdat de vergadering de hoogte van de boete voor het eerst heeft vastgesteld, bedraagt de boete eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00). De geldboete wordt verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd. De eigenaar is verplicht op straffe

2019.002467.01

- 11 -

van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:

- a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven. Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, doch moeten altijd bij elke beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen zodat het hiervoor vermelde verbod en de hiervoor vermelde verplichtingen weer effectief worden indien en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand geraken. Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn evenmin van toepassing bij ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van parkeerplaats, beide deel uitmakende van het registergoed. Koper verplicht zich te conformeren aan deze bepaling en verplicht zich tevens deze bepalingen aan zijn rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel ook op te leggen, op straffe van gemelde boete”.

Aanvaarding door koper

Koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen. Voor zover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door koper uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Oplegging door verkoper

Genoemde verplichtingen zullen door verkoper aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door verkoper ten behoeve van rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

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 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

EXONERATIE

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

WOONPLAATS

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

SLOT

WAARVAN AKTEⁿ