

**BERGER NOTARIAAT**

2019.0207.01

**VEILINGVOORWAARDEN**

Van Boetzelaerstraat 45 te Amsterdam

Heden, acht mei tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Bruno Anton —  
Eric August Berger, notaris te Amsterdam: —

de heer mr. Michiel Rogier Meijling, kantooradres 1017 ER Amsterdam, —  
Keizersgracht 620, geboren te Breda op twintig juli —

negentienhonderdvijfenzeventig, te dezen handelende als schriftelijk —  
gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: —

**LBV Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te —  
1092 GC Amsterdam, Pretoriusstraat 73 H, ingeschreven in het handelsregister —  
van de Kamer van Koophandel onder nummer 58440488, hierna te noemen: de —  
"Verkoper". —

Van gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehecht onderhands stuk. —

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende. —

Verkoper stelt bij deze vast de voorwaarden waaronder het hierna te vermelden —  
object op twintig mei tweeduizend negentien zal worden geveild in Café- —  
Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, of zoveel later als —  
de Verkoper zal bepalen. —

**INLEIDING** —

Geveild zal worden: —

een huis met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, bestaande uit een —  
gelijkstraats onderstuk, drie afzonderlijke bovenwoningen en een —  
gemeenschappelijke zolderverdieping, plaatselijk bekend als Van Boetzelaerstraat  
45, te 1051 CZ Amsterdam, **kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie  
Y nummer 1705**, groot een are en drieëntwintig centiare, hierna te noemen: het  
"Object". —

Het Object zal door Verkoper worden verkregen door de inschrijving ten kantore —  
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken —  
4, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de —  
betaling van de koopprijs. —

**VEILINGVOORWAARDEN** —

De veiling van het Object zal geschieden onder de ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN AMSTERDAM 2001, vastgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam), op vier juli tweeduizend één, in het register Hypotheken 4, deel 17492 nummer 17, en gedeponneerd bij de Griffie van de Arrondissements-Rechtbank te Amsterdam, op diezelfde dag onder nummer 115/2001, hierna aan de duiden als "**AVA 2001**", alsmede onder de in deze akte vermelde BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN, welke AVA 2001 en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de bewijzen van eigendom ten minste acht dagen vóór de datum van veiling op kantoor van de notaris, voor het publiek ter inzage zullen liggen, met de inhoud waarvan koper geacht wordt bekend te zijn.

#### **GEGEVENS BETREFFENDE HET OBJECT**

##### **Huren/Gebruik**

Het Object is als volgt in gebruik:

- de begane grond (45 H) is niet verhuurd;
- de eerste verdieping (45 1) voor zeshonderdeenentwintig euro en negenenzeventig cent (€ 621,79);
- de tweede verdieping (45 2) voor vijfhonderdtwintig euro en acht cent (€ 520,08);
- de derde verdieping (45 3) voor achthonderdzesendertig euro en vijftig cent (€ 836,50),

per maand bij vooruitbetaling.

De totale huur per jaar bedraagt drieëntwintigduizend zevenhonderdveertig euro en vierenvierentig cent (€ 23.740,44). De huren zijn inclusief gas en elektra.

Door huurders zijn geen waarborgsommen gestort, dan wel bankgaranties gesteld.

Er lopen geen huurcommissie zaken en/of rechtsgedingen.

##### **Zakelijke lasten per jaar**

- onroerende-zaakbelasting krachtens zakelijk genotsrecht: driehonderdvierenzeventig euro en zesenzestig cent (€ 374,66).
- rioolrecht (aansluitrecht): vijfhonderddrie euro en tweeëndertig cent (€ 503,32).
- waterschapslasten: éénhonderdeenentwintig euro en eenenzeventig cent (€ 121,71).
- eventuele overige lasten pro memorie.

##### **Aanschrijvingen**

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het —  
kadaster en de openbare registers op elf maart tweeduizend negentien zijn geen —  
aanschrijvingen bekend. —

### **Milieu** —

Met betrekking tot het Object verklaart Verkoper dat het hem niet bekend is dat: —

- er feiten zijn waaruit blijkt dat het Object in zodanige mate is verontreinigd —  
met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het —  
aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende —  
milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of  
tot het nemen van andere maatregelen. —
- dat zich in het Object (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septictanks —  
bevinden. —
- zich in het Object asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke —  
materialen bevinden, anders dan in de tijd waarin het gebouw werd —  
vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de —  
asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale —  
maatregelen te worden getroffen. Koper dient Verkoper te vrijwaren voor alle  
aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in —  
het Object kan voortvloeien. —

### **Risico** —

Alle risico's, waaronder krakersrisico's, zijn van de gunning af voor rekening van —  
de koper. —

### **Garanties/aansprakelijkheid** —

De Verkoper verleent geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele —  
aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie  
die hij omtrent het Object in deze akte dan wel elders, hetzij schriftelijk hetzij —  
mondeling of waarvan informatie achterwege blijft. —

### **Belemmeringenwet Privaatrecht** —

Er zijn geen rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd —  
of opgelegd. —

### **Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen** —

Met betrekking tot het Object zijn Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve  
verplichtingen, kettingbedingen en/of andere lasten en beperkingen bekend. —

### **Rechtsgeding** —

Met betrekking tot het Object loopt er geen rechtsgeding. —

### **Onteigening** —

Met betrekking tot het Object is geen onteigening aangezegd. —

### **Wettelijk voorkeursrecht van de gemeente** —

Het Object ligt niet in een gebied waarop het wettelijk voorkeursrecht van de —

gemeente van toepassing is. \_\_\_\_\_

**Mandeligheden** \_\_\_\_\_

Aan het Object zijn geen mandeligheden verbonden. \_\_\_\_\_

**Op de koper of het Object verhaalbare achterstallige zakelijke lasten** \_\_\_\_\_

Op de Verkoper rusten geen vorderingen wegens achterstallige bijdragen in \_\_\_\_\_  
verband met eigenarenlasten. \_\_\_\_\_

**Publiekrechtelijke beperkingen** \_\_\_\_\_

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het \_\_\_\_\_  
kadaster en de openbare registers op elf maart tweeduizend negentien zijn ten \_\_\_\_\_  
aanzien van het Object geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de \_\_\_\_\_  
gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. \_\_\_\_\_

**EPA** \_\_\_\_\_

Met betrekking tot het Object verklaart Verkoper dat hij thans niet beschikt over \_\_\_\_\_  
een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in \_\_\_\_\_  
het Besluit Energieprestatie gebouwen. Verkoper zal uiterlijk per datum kwijting \_\_\_\_\_  
zorgdragen voor een energielabel en dit aan koper overhandigen. \_\_\_\_\_

**NEN 2580** \_\_\_\_\_

Met betrekking tot het Object verklaart Verkoper dat hij niet beschikt over een \_\_\_\_\_  
NEN2580 meting. Aan de eventueel door Verkoper dan wel diens adviseur \_\_\_\_\_  
gedeelde oppervlaktes kan geen enkele garantie worden ontleend. \_\_\_\_\_

**Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden** \_\_\_\_\_

Het bieden op deze VRIJWILLIGE verkoop vindt gelijktijdig plaats in de zaal en via \_\_\_\_\_  
de website. Onderstaande voorwaarden zijn hierop van toepassing. \_\_\_\_\_

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan ook via internet worden geboden. Als 'bod' \_\_\_\_\_  
in de zin van de AVA 2001 wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, \_\_\_\_\_  
mits dit bod is uitgebracht op de wijze die door de Eerste Amsterdamse \_\_\_\_\_  
Onroerend Goed Veiling B.V. is voorgeschreven, door een deelnemer die aan \_\_\_\_\_  
de door Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. omschreven \_\_\_\_\_  
registratieprocedure heeft voldaan. Het bedrag waarop de internetbieder \_\_\_\_\_  
klijkt, is daarbij in de inzetfase beslissend. Met 'bieder' in de zin van de AVA \_\_\_\_\_  
2001 wordt ook bedoeld de deelnemer die heeft voldaan aan de voorwaarden \_\_\_\_\_  
die voor het deelnemen aan de veiling via internet op de website van de \_\_\_\_\_  
Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. zijn gesteld en die hierna in \_\_\_\_\_  
lid 3 en 4 van dit artikel zijn opgenomen. \_\_\_\_\_
2. In aanvulling op de AVA 2001 wordt onder 'registratienotariss' verstaan: de \_\_\_\_\_  
notaris bij wie de deelnemer zich voorafgaande aan de veiling heeft \_\_\_\_\_  
geregistreerd volgens de procedure beschreven op de website van de Eerste \_\_\_\_\_  
Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. en zoals hierna in lid 3 en 4 van \_\_\_\_\_  
dit artikel omschreven. \_\_\_\_\_

3. Om mee te kunnen bieden op de veiling via internet moet de deelnemer gebruikmaken van een borg (internetborg) op de wijze als beschreven de website van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. De hoogte van de internetborg per aangeboden Object is één procent (1%) van de biedlimiet, met dien verstande dat het minimum te storten bedrag als totale internetborg, welke wordt gestort op rekening van de Stichting Internetborg EAOGV, tenminste vijfduizend euro (€ 5.000,00) dient te bedragen. Deze internetborg heeft dezelfde rechtskracht als de bankgarantie zoals omschreven in artikel 14 van de AVA 2001. Als de internetbieder als hoogste bieder wordt aangemerkt, kan de internetborg uitsluitend op verzoek van de deelnemer worden gebruikt voor de waarborgsom die op grond van artikel 12 van de AVA 2001 na de veiling moet worden betaald. De door de deelnemer aan de notaris te betalen waarborgsom wordt dan dus lager. Het bod dat is ontvangen (door gebruik van de inloggegevens van de deelnemer) wordt aangemerkt als een bod van de deelnemer. De deelnemer is steeds aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien. Over de gestorte internetborg zal geen rente worden vergoed.
4. In aanvulling op artikel 14 van de AVA 2001 moet de deelnemer, om mee te kunnen bieden op de veiling via internet, zich vooraf aanmelden via de website, de deelnemersverklaring invullen, zich laten identificeren bij een registratienotararis (als bedoeld in lid 2 hiervoor) en daar de registratieverklaring ondertekenen en gebruik maken van de internetborg.
5. Door mee te bieden in de zaal accepteert de zaalbieder deze veilingvoorwaarden, waarin het bieden via internet mogelijk wordt gemaakt. Wat betreft de geldigheid van de binnengekomen biedingen, zowel via internet als in de zaal, geldt dat zij voor hun werking de notaris moeten hebben bereikt in de zin van artikel 3:37 lid 3 BW.
6. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, zijn binnengekomen, bij het uitvallen van de internetverbinding tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
7. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. De snelheid van de internetverbinding van de bieder, en storingen en uitval van deze verbinding komen voor rekening en risico van de bieder.
8. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVA 2001 kan het afmijnen ook elektronisch plaatsvinden door het klikken op het woord 'bied' bij het afroepen van het bedrag door de afslager.

9. Als afmijnbedrag geldt het bedrag dat de afslager roept op het moment dat — 'mijn' wordt geroepen of op dat woord wordt geklikt, ook wanneer de afslager zijn zin nog niet heeft afgemaakt of het bedrag nog niet volledig heeft ——— uitgesproken. ———
10. Wanneer de deelnemer op de veiling overgaat tot het doen van een bieding — via internet, heeft deze bieding of afmijning gelijke rechtskracht als het doen — van een bieding in de zaalveiling. ———
11. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit de veilingkoop door de bidder is — artikel 22 van de AVA 2001 van overeenkomstige toepassing en wordt de ——— hiervoor onder 3 van dit artikel vermelde internetborg door de notaris ——— ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) — de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. ———
12. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVA 2001 is de bidder tot het moment — van gunning (zonder dat een akte de command nodig is) bevoegd te ——— verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer anderen (hierna: ——— vertegenwoordigde), waaronder een rechtspersoon, mits de bidder schriftelijk aantoonst vertegenwoordigingsbevoegd te zijn en vóór het moment van ——— gunning voldoet aan zijn verplichting tot het betalen van een waarborgsom in de zin van artikel 12 lid 1 van de AVA 2001. Ondanks deze verklaring blijft de bidder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming — van zijn verplichtingen. De bidder die niet aan zijn verplichting tot betaling — van een waarborgsom voldoet, wordt zelf aangemerkt als koper, tenzij hij en — de vertegenwoordigde door de notaris na de gunning een akte de command — als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de AVA 2001 hebben laten opmaken. Voor — het overige geldt onverkort het in artikel 5 van de AVA 2001 bepaalde. ———
13. Door het uitbrengen van een bod op het registergoed via internet, op de wijze zoals door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. omschreven, — verleent de deelnemer ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op — het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor — van de veilingnotaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om namens de ——— deelnemer het proces-verbaal van veiling ten aanzien van het betreffende ——— veilingobject te ondertekenen. De gevolmachtigde kan op grond van deze ——— volmacht het proces-verbaal ondertekenen en hiervoor 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. —
14. Als een deelnemer niet via internet maar in de veilingzaal een bod uitbrengt, — kan de hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoelde (en door de deelnemer ——— betaalde) internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals — omschreven in artikel 14 van de AVA 2001 én als gedeeltelijke betaling van —

een door deze deelnemer verschuldigde waarborgsom.

#### **Aanvullende Voorwaarde**

In afwijking van artikel 3 lid 5 van de AVA 2001 geldt:

"De veiling geschiedt volgens Amsterdams gebruik bij opbod en daarna bij afslag – en wel zodanig dat het bedrag, waarop bij afslag wordt gemijnd, als koopsom – geldt"

#### **OVERIGE BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

##### **Overdrachtsbelasting**

Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en de grondslag voor – de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op – belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan Verkoper uitkeren een vergoeding – gelijk aan het door Verkoper ter zake van diens verkrijging in totaal betaalde – bedrag aan verschuldigde overdrachtsbelasting en eventueel aan diens – rechtsvoorganger betaalde vergoeding. Bij de berekening van de vergoeding zal – de door koper over de vergoeding te betalen overdrachtsbelasting in mindering – worden gebracht op het aan Verkoper te betalen bedrag.

##### **Inzetpremie (plokpenning)**

De inzetpremie bedraagt elfduizend euro (€ 11.000,00), inclusief omzetbelasting – en komt voor rekening van Verkoper.

Indien het registergoed niet wordt gegund is **geen** plokpenning verschuldigd.

##### **Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:**

- de waarborgsom van tien procent (10%) van de koopsom, als bedoeld in – artikel 12 van de AVA 2001;
- een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering – verschuldigd zal zijn;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- de kosten als bedoeld in artikel 9, lid 1, sub a, b, c en d van de AVA 2001;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad één procent van – de koopsom;
- het door de koper verschuldigde aan de veilingorganisatie, volgens haar tarief – inclusief de eventuele kosten van bieden via internet,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

##### **Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:**

Betaling binnen 8 dagen: uiterlijk binnen 8 dagen dient Verkoper te betalen:

- courtage makelaar-Verkoper, indien aangewezen;
- indien Verkoper niet tot gunning van het Object overgaat, de eventuele – kosten van het veilinghuis volgens haar tarief een en ander te verhogen met – de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

##### **Betaling koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling**

**verschuldigd is.**

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper is verschuldigd, moet worden voldaan uiterlijk op vijf juli tweeduizend negentien.

**Levering**

Verkoper levert het Object aan koper, die dit aanvaard, "as is where is" hetgeen wil zeggen in de staat waarin het Object zich heden bevindt, in verband waarmee de huidige fiscale, bouwkundige, milieukundige, commerciële en feitelijke (rechts)toestand en alle overige aspecten van het Object in alle opzichten door koper worden aanvaard. Koper aanvaardt dat Verkoper niet instaat voor de afwezigheid van (eventueel) in het Object aanwezige (verborgen) gebreken. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het Object voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van de koper. Voorts levert Verkoper het Object onder gestanddoening van de huurovereenkomsten.

**Bankgarantie**

Elke bidder, niet zijnde een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001, dient bij ondertekening van het proces-verbaal aan de notaris een bankgarantie ter hand te stellen ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van de inzetsom casu quo geboden koopsom.

De bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde datum;
- afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;
- de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan hem zal uitkeren.

De bankgarantie afgegeven door een bidder aan wie nadien het Object niet als koper wordt gegund, zal aan die bidder worden teruggegeven.

**Ontbindende voorwaarde**

Indien Verkoper het Object gunt, heeft hij het recht om deze gunning te ontbinden indien hij op vijf juli tweeduizend negentien geen eigenaar is van het Object. Indien Verkoper een beroep doet op deze voorwaarde, is Verkoper niet verplicht tot vergoeding van welke schade dan ook van de koper, noch tot vergoeding van enigerlei kosten van de koper.

**Omzetbelasting**

Ter zake van de levering van het Object is geen omzetbelasting verschuldigd.

**Beraad**

Verkoper behoudt zich het recht voor het Object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig uur na de veiling van het Object.



**SLOT AKTE**

De comparant is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd vermeld. \_\_\_\_\_

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de \_\_\_\_\_  
comparant heeft deze verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen  
en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

De comparant heeft met mij, notaris, deze akte onmiddellijk na beperkte \_\_\_\_\_  
voorlezing ondertekend. \_\_\_\_\_

Volgt ondertekening.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Berger", written in a cursive style.