

VEILINGVOORWAARDEN

Heden, negentwintig juni tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

Opdrachtgever

@ hierna te noemen: "**verkoper**", heeft mij, notaris, opdracht gegeven voor de vrijwillige verkoop van het hierna omschreven registergoed.

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

Deze voorwaarden zijn door mij, notaris, in overleg met verkoper vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens verkoper.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.eersteamsterdamse.nl en

www.openbareverkoop.nl, hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: '**de website**' of '**openbareverkoop.nl**'.

De akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie;
2. Bijzondere veilingvoorwaarden
3. Informatie over (wijze van) veilen en veiling

1. Algemene informatie

1.1 Datum en plaats

De vrijwillige verkoop vindt plaats op **maandag negentwintig juni tweeduizend twintig vanaf achttien uur** geheel via internet via de websites www.eersteamsterdamse.nl en www.openbareverkoop.nl voor mij, notaris, hierna te noemen: '**de notaris**'.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1018 CN Amsterdam als Plantage Doklaan 36-H, 36-2 en 36-3**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 418**, groot tachtig centiare,



hierna te noemen: 'het registergoed' of 'het verkochte'.

1.3 Eigenaar

Eigenaar van het registergoed is de heer Rube van Poelgeest, voornoemd.

1.4 Verkrijging eigenaar

Eigenaar heeft het registergoed verkregen - tezamen met een ander registergoed - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig juli tweeduizend vijftien in register 4, deel 66580 nummer 3 van een afschrift van een afschrift van een verklaring van toedeling in de nalatenschap van mevrouw Fr. A. van Poelgeest- Van der Pijll, op diezelfde dag opgemaakt door mr. W.C. Stein, notaris te Vianen.

1.5 Toepasselijke Algemene Veilingvoorwaarden

Op deze vrijwillige verkoop zijn van toepassing de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: 'AVA', vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de hierna vermelde bijzondere bepalingen.

2. Bijzondere veilingvoorwaarden

GEBRUIK

Het registergoed wordt op de dag van de betaling van de kooppenningen vrij van huur en ieder ander gebruiksrecht en vrij van aanspraken wegens huurbescherming en leeg aan koper opgeleverd.

WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde voor het jaar tweeduizend twintig met peildatum één januari tweeduizend negentien van het Verkochte bedraagt in totaal één miljoen éénhonderdvierenzestigduizend euro (€ 1.164.000,00).

LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend twintig voor het registergoed verschuldigd:

- onroerende zaak belasting: vierhonderdveertien euro en achtendertig cent (€ 414,38);



- rioolrecht: vijfhonderddrieënvijftig euro en tweeëndertig cent (€ 553,32);
- waterschapslasten: éénhonderdeenveertig euro en zevenentachtig cent (€ 141,87).

Deze juistheid van de opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

De lasten worden tussen verkoper en de koper in veiling pro rato verrekend vanaf de dag van betaling van de koopprijs tot en met eenendertig december tweeduizend twintig.

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte lopen geen rechtsgedingen.

ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

GARANTIES

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven.

VERZEKERING

Het verkochte is verzekerd bij een solide maatschappij voor herbouwwaarde.

Koper kan de verzekering niet overnemen en dient terstond na betaling van de koopprijs en het verder door hem verschuldigde voor zijn rekening en risico voor verzekering van het verkochte zorg te dragen.

RISICO

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van de AVA zijn alle risico's met betrekking tot het registergoed, waaronder het zogenaamde krakersrisico en dat van eventuele herstellingen, vanaf de gunning voor rekening van koper, terwijl koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoegzaam moet nemen.

AANSCHRIJVINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden is gebleken dat er een aanschrijving op het

registergoed rust, waarnaar hierna wordt verwezen.

Verkoper neemt ten aanzien van na heden van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

AANSPRAKEN

Vorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper zal na de betaling der koopprijs en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, exclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, zestien duizend euro (€ 16.000,00) en komt ten laste van koper, doch deze plok wordt uitsluitend uitgekeerd bij gunning van het verkochte.

De notaris zal uiterlijk één (1) dag na de dag van de betaling van de koopprijs en het verder door koper verschuldigde de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling



van de koopenningen.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der koopenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
 - de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
 - het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde vijf/tiende procent (0,5%) (exclusief eenentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde) van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;
 - de kosten van de - eventuele - akte de command;
 - de kosten van de veilingorganisatie, volgens haar tarief artikel I.3.;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen;
 - de hiervoor vermelde plokpenning (doch uitsluitend indien het verkochte wordt gegund);
- één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel I.I. en I.6;
- courtage makelaar-verkoper (indien van toepassing);
- eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

BETALING KOOPSOM



De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór of uiterlijk op dertig september tweeduizend twintig.

MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte 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.
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generlei aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

ENERGIELABELS

Verkoper beschikt over energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen en zal deze aan de uiteindelijke koper(s) in veiling overhandigen zodra de betaling van de koopprijs en het verder door koper verschuldigde heeft plaatsgevonden.

NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat hij niet beschikt over één of meer NEN2580 meting(en) en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakten volgens informatie zijn verkregen; verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

Publiekrechtelijke beperking *Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014*



Betrokken gemeente: Amsterdam

Afkomstig uit stuk: 3851 **Ingeschreven op:** 01-01-2010

en

Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit, Woningwet

Betrokken gemeente: Amsterdam

Afkomstig uit stuk: 8839 **Ingeschreven op:** 14-03-2019'

VOOR DE KOPER IN VEILING VAN BELANG ZIJNDE OMSTANDIGHEDEN

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed een (ver)oude(rde) onroerende zaak betreft, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, gevels, wanden, plafonds, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen gebruik van het registergoed. Koper aanvaardt alle in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het registergoed, ook voorzover deze een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van het te veilen registergoed kunnen zijn.

2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo vroegere renovaties van het registergoed normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het registergoed. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het registergoed kan voortvloeien. Te dezen wordt verwezen naar het Asbestinventarisatierapport van Nijhof & Poppinghaus Adviseurs de dato elf juni tweeduizend negentien.
3. Blijkens beschikking de dato twintig januari tweeduizend twintig met kenmerk 4767383



van Stadsdeel Centrum is vergunning verleend voor het samenvoegen van Plantage Doklaan 36-2 en 36-3 met behoud van de bestemming daarvan tot wonen.

4. Blijkens brief de dato achttien mei tweeduizend twintig van Duyts Bouwconstructies te Amsterdam kan het plaatsgevonden funderingsherstel als afgerond worden beschouwd zodat de gemeentelijke aanschrijving op dat punt is komen te vervallen.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen tweeënzeventig (72) uur na de veiling van het registergoed.

3. Informatie over (wijze van) veilen en veiling

3.1 Wijze van veilen

De veiling betreft een internetveiling

Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de website. De notaris heeft de dag en het uur van de veiling vastgesteld.

De veiling vindt plaats via de website op **maandag negentwintig juni tweeduizend twintig vanaf achttien uur.**

De veiling plaats in twee (2) fasen:

- de eerste fase: de inzet bij opbod;
- de tweede fase: de afslag bij afmijning vindt aansluitend plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten wordt bepaald door de website:

www.eersteamsterdamse.nl.

Het exacte tijdstip waarop het registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de website.

3.2. Voorwaarden in verband met internetbiedingen en internetborg

De onderhavige veiling is een Internetveiling. Het bieden tijdens de veiling zal uitsluitend via de website plaatsvinden.

Aanvulling begrippen

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, via welke website een



bod via internet kan worden uitgebracht (zoals www.eersteamsterdamse.nl).

2. Stichting Openbare Verkoop (voorheen genaamd: '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. Registratienotararis:

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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.

5. Registratie:

het geheel van de door stichting: Stichting Openbare Verkoop voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van zijn of haar 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, zoals hierna gedefinieerd, 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 is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid'.

Aanvullende voorwaarden:

1. Tijdens de veiling kan elk bod uitsluitend worde uitgebracht via de website. Derhalve betreft de veiling een "internetveiling".
2. Als bod wordt derhalve aangemerkt een bod dat is uitgebracht via de website, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door Stichting Openbare Verkoop in de



Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website de notaris hebben bereikt en bij 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. Afmijning door de Deelnemer kan elektronisch plaatsvinden 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.
8. De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de Deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

Instemming verkoper

Tenslotte verscheen voor mij, notaris, @, die verklaarde te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht - van verkoper en die, handelend als voormeld, namens verkoper verklaarde dat verkoper heeft ingestemd met de hiervoor omschreven voorwaarden.

Ondertekening



Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het hoofd van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om@

