

## Wijtenbachstraat 16 H, 1093JB AMSTERDAM (44507)



Overige BOG

Horecaruimte van 63m<sup>2</sup> op de begane grond. Gelegen op eigen grond. Huuropbrengst € 11.612,52 per jaar.



## Beschrijving

Appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de horecaruimte van 63,36m<sup>2</sup>, gelegen op de begane grond van het gebouw. Gelegen op eigen grond.

De huuropbrengst bedraagt € 11.612,52 per jaar.

gebruik/oplevering

Het object wordt in verhuurde staat opgeleverd.

oppervlakte

Volgens BAG: 59m<sup>2</sup>

energie (EPA)

Nog niet in bezit van een energielabel.

NEN 2580

M.b.t. de registergoederen verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het vvo volgens deze meting 63,36 m<sup>2</sup> bedraagt.

garanties/aansprakelijkheid

De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld etc.

onderhoudstoestand pand

Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat de uitbouw aan de achterzijde van het Registergoed in slechte staat is, er is onder andere sprake van lekkage, dit dient te worden hersteld. Verder komt de feitelijke grens van de uitbouw niet overeen met kadastrale grens. Vorenstaande is voor rekening en risico van koper in de veiling.

aanschrijvingen

Verkoper is geen aanschrijving inzake het object bekend.

publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

milieu

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is.

risico

Alle risico's, zijn vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of- ingeval van eerder aflevering- vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt, voor rekening van de koper.

ontruiming

Ontruiming is niet van toepassing.



## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 18 november 2019
Inzet	maandag 18 november 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 18 november 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Schut van Os Notarissen De Laïressestraat 20 1071 PA AMSTERDAM T: 020 305 79 79 F: 020 305 79 59 E: info@schutvanos.nl
Behandelaar	Dhr. mr. J.P. van Harseler

## Objectinfo

Woningtype	Overige BOG
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:  Keij & Stefels Makelaars B.V., Dhr. J.M.J. Keij Paulus Potterstraat 26 1071 DA Amsterdam T: 020 577 53 39 E: k.keij@keij-stefels.nl
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.  Bezichtigingsmogelijkheden in overleg met de makelaar.  Directiemakelaar De heer J.M.J. (Kobus) Keij, Keij & Stefels Makelaars B.V., Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te Amsterdam. k.keij@keij- stefels.nl, 020-5775339, 06-21503344.
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd

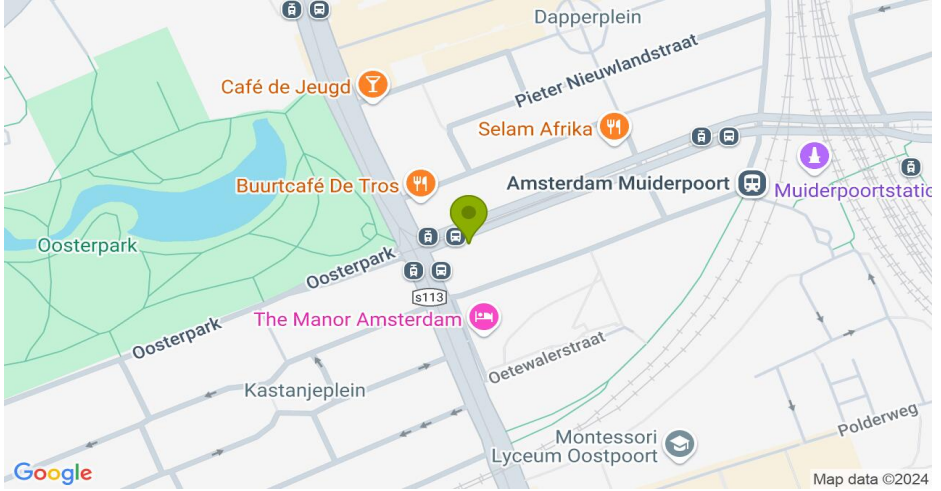
Kadastrale omschrijving      Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, complexaanduiding 9178, appartementsindex A1, uitmakende het een/vijfde (1/5e) onverdeeld aandeel in het gebouw. Groot 63m<sup>2</sup>.

## Financieel

Lasten

Inzetpremie                      €2.500,00 excl BTW t.l.v. verkoper





## Bijlage

44507\_191024 kadastrale kaart.pdf



# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Daphne



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
Vaaggestelde kadastrale grens  
Voortopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing  
Overige topografie  
Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 18 oktober 2019  
De bewaarder van het kadastrer en de openbare registers

Schaal 1:500  
Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel  
Amsterdam  
S  
6876



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Bijlage

44507\_191024 kadastrale legger 16 h.pdf



BETREFT	
Amsterdam S 9178 A1	
UW REFERENTIE	
Daphne	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
18-10-2019 - 15:20	S11044125320
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
17-10-2019 - 14:59	17-10-2019 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Amsterdam S 9178 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie : 01156091781.0001  
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

**Locatie** [Wijtenbachstraat 16 H](#)

1093 JB Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

<b>Niet (volledig) verwerkt stuk</b>	<a href="#">Hyp3 58132/23</a>	<b>Ingeschreven op</b>	24-02-2009 om 13:39
Doorhaling			

**Omschrijving** [Bedrijvigheid \(detailhandel\)](#)

**Vereniging van eigenaren** ["Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Wijtenbachstraat 16 Teamsterdam"](#)

**Ontstaan uit** [Amsterdam S 6876](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** [Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.](#)  
**Basisregistratie Kadaster**

**Publiekrechtelijke beperking** [Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014](#)  
**Landelijke Voorziening**

**Betrokken gemeente** [Amsterdam](#)

**Afkomstig uit stuk** [3851](#)

**Ingeschreven op** [01-01-2010](#)

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

### RECHTEN

**1 Eigendom (recht van)**

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 17193/9 Amsterdam](#)

**Ingeschreven op** [01-02-2001](#)

**Naam gerechtigde** [W.M. Honselaar Onroerend Goed B.V.](#)

**Adres** [Oranje Nassaulaan 85 1](#)  
[1075 AM AMSTERDAM](#)

**Statutaire zetel** [AMSTELVEEN](#)

**KvK-nummer** [31042628 \(Bron: Handelsregister\)](#)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

## Bijlage

44507\_191024 bag viewer.pdf

kadaster



## Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Wijtenbachstraat 16 H Amsterdam



### Pand

<b>ID</b>	0363100012161407
<b>Status</b>	Pand in gebruik
<b>Bouwjaar</b>	1887
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	09-09-2010
<b>Documentdatum</b>	09-09-2010
<b>Documentnummer</b>	GV00000406
<b>Mutatiedatum</b>	08-11-2010

### Verblijfsobject

<b>ID</b>	0363010000869134
<b>Status</b>	Verblijfsobject in gebruik
<b>Gebruiksdoel</b>	bijeenkomstfunctie
<b>Oppervlakte</b>	59 m2
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	09-09-2010

Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000327280
Gerelateerd pand	0363100012161407
Locatie	x:123594.000, y:485895.000

#### Nummeraanduiding

ID	0363200000327280
Postcode	1093JB
Huisnummer	16
Huisletter	
Huisnummer toev.	H
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1005
Documentdatum	01-01-1005
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004882

#### Openbare Ruimte

ID	0363300000004882
Naam	Wijtenbachstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

#### Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

#### Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

## Bijlage

44507\_191028 akte houdende veilingvoorwaarden vrijwillige verkoop wijttenbachstraat 16 h te amsterda

1058818CB

**VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP**  
(Wijtenbachstraat 16 H te Amsterdam)

Op \* tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Jan Piet van Harseler, notaris met plaats van vestiging Amsterdam:  
de heer Christian Bijl, geboren te Hilversum op drieëntwintig oktober negentienhonderd zevenenzeventig, met kantooradres De Lairessestraat 20, 1071 PA Amsterdam,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**W.M. Honselaar Onroerend Goed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen en met adres: 1075 AM Amsterdam, Oranje Nassaulaan 85 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 31042628,  
hierna te noemen: **Verkoper**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaart als volgt:

**A. INLEIDING**

I. **Eigenaar**

**W.M. Honselaar Onroerend Goed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amstelveen en met adres: 1075 AM Amsterdam, Oranje Nassaulaan 85 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 31042628,  
hierna tevens te noemen: **Eigenaar**.

II. **Omschrijving Registergoed**

De Eigenaar is rechthebbende van:  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend **Wijtenbachstraat 16 H, 1093 JB te Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie S, complexaanduiding A-9178, appartementsindex I**, uitmakende het een vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het winkel/woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Wijtenbachstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 6876, groot negenzeventig centiare,  
hierna te noemen: **Registergoed**.

### III. Voorgaande verkrijging van het Registergoed

De hiervoor vermelde gemeenschap werd door de Eigenaar verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twee april negentienhonderdeenennegentig in register Hypotheken 4, deel 10436 nummer 1, van een afschrift van een akte van inbreng, inhoudende kwijting, op achtentwintig maart negentienhonderdeenennegentig verleden voor mr. P. Hendriks, notaris te De Ronde Venen. Vervolgens is het Registergoed ontstaan bij de hierna vermelde akte van splitsing in appartementsrechten op eenendertig januari tweeduizend een verleden voor mr. O.H. Over, notaris te Amsterdam.

### B. **VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN**

De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de **VOORWAARDEN EN BEPALINGEN** waaronder bij inzet en afslag in een zitting op achttien november tweeduizend negentien vanaf achttien uur (18:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Café Restaurant Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. J.P. van Harseler, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:

1. "Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001", hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en
2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

### **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

#### **Wijze van veilen**



#### Artikel 3

Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:

"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".

Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:

"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom."

#### **Inzetspremie**

#### Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

#### **Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting**

#### Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:

"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed."

#### **Belasting en kosten**

koper dient te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van drieduizend zevenhonderdvijftig euro (EUR 3.750,00);
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. en 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad eenhonderdneuenendertig euro en vijftien eurocent (EUR 139,15) inclusief omzetbelasting per pand,
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad vijfendertig euro (EUR 35,00);
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.

**Omzetbelasting**

Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen. Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

**Tijdstip van betaling**

Artikel 10

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;
  - b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk op achttien december tweeduizend negentien te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet hoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

**Waarborgsom**

Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk de achtste dag na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de door koper krachtens de veiling verschuldigde.

**Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid**

Artikel 14

Artikel 14 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende

- 5 -

persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper. Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.

Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.

Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
  - door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van "veiling Wijtenbachstraat 16 H te Amsterdam 1058818 waarborgsom" op rekeningnummer NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of
  - door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.
2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet goedge bevonden, tenzij:
    - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
    - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.
  3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
  4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.
  5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goedge bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

## **Garanties van de Verkoper**

### Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid. Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”

Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:

“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdiensbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

### **Aflevering**

#### Artikel 19

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt op achtien december tweeduizend negentien.

### **Voorwaarden in verband met internetbieden en internethorg.**

De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.

#### **Aanvulling begrippen:**

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:  
de Website of een daaraan gelieerde website.
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. *Registratienotariss*:  
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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) 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

Registratienotaris 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 de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

**Aanvulling voorwaarden:**

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVA 2001 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 bidder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVA 2001 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 AVA 2001 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 zaalbieter 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 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
  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 koopsof 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 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 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 goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden 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 de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 22 AVA 2001) 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.

#### **Overige bepalingen**

##### 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

##### Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

##### Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed is verhuurd aan één huurder en is in gebruik als "restaurant"; de netto jaarhuur bedraagt elfduizend vierhonderdzeventien euro (EUR 11.417,00), exclusief omzetbelasting; Bij de huurder wordt per maand in rekening gebracht wegens de meerkosten voor de verzekering (horeca); De eerstvolgende indexering is per november tweeduizend negentien.
2. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte.
3. Tot op heden is de huurder zijn verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat de huurder voornemens is daartoe.
5. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. Voor zover bekend heeft de huurder geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Door de huurder is geen bankgarantie gesteld er is wel een waarborgsom gestort ad vierhonderddrieënvijftig euro en achtenzeventig eurocent (EUR 453,78). De waarborgsom zal worden verrekend ter gelegenheid van de levering.

##### Overige verplichtingen

Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

#### Kosten en lasten

Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:

Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed:

- Rioolrecht: eenhonderdeenendertig euro en twaalf eurocent (EUR 131,12) (2019);
- Onroerend zaak belasting driehonderdvijfentertig euro en vierennegentig eurocent (EUR 335,94) (2018);
- Waterschapslasten: dertig euro en vierenveertig eurocent (EUR 30,44) (2018).

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend achttien met betrekking tot het Registergoed: tweehonderdachtduizend euro (EUR 208.000,00). De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

#### Splitsing / Vereniging van Eigenaars

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op eenendertig januari tweeduizend een verleden voor mr. O.H. Over, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op een februari tweeduizend een in register Hypotheken 4, deel 17193 nummer 9.

koper in de veiling wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wijtenbachstraat 16 te Amsterdam", hierna te noemen: **Vereniging van Eigenaars**.

Verkoper verklaart wat betreft de Vereniging van Eigenaars met betrekking tot het Registergoed dat deze niet actief ("slapend") is. Het voorgaande betekent onder meer dat de Vereniging van Eigenaars geen reserve- en/of onderhoudsfonds heeft gevormd, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent. De Vereniging van Eigenaars is eveneens niet ingeschreven in het bestemde handelsregister, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent.

Verkoper staat er voor in dat hij geen schulden heeft aan de Vereniging van Eigenaars en dat ter zake van het Registergoed geen bedragen opeisbaar zijn geworden of zullen worden als bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper en koper in de veiling onderkennen voorts dat het voor (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, niet mogelijk is geweest / zal zijn om een verklaring in de zin van artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek op te vragen bij de Vereniging van Eigenaars wegens (i) het feit dat de Vereniging van Eigenaars niet is ingeschreven in het bestemde handelsregister en (ii) het ontbreken van een contactpersoon en/of adresgegevens van de Vereniging van Eigenaars. In verband met het voorgaande ontslaan Verkoper en koper in de veiling (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, uitdrukkelijk van de in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen verplichting om de in





- 11 -

dat artikel bedoelde verklaringen bij de Vereniging van Eigenaars op te vragen. Verkoper en koper in de veiling – zowel tezamen als ieder afzonderlijk - vrijwaren (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, voor iedere mogelijke aanspraak van de Vereniging van Eigenaars ter zake.

Subsidie

Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Rechtsgedingen/onteigening

Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

Energie

Verkoper beschikt over een energielabel. Dit label zal aan koper worden overhandigd.

Verzekering

Het Registergoed is voor voldoende verzekerd bij een solide maatschappij. Koper kan de verzekering niet overnemen. Koper dient de verzekering vanaf de gunning zelf te verzorgen.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt het verhuurbaar vloeroppervlakte volgens deze meting drieënzeventig zesendertig éénhonderdste vierkante meter (63,36m<sup>2</sup>) (VVO).

Milieu

1. Het is de Verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat 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.
2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Onderhoudstoestand pand

1. Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor de koper in veiling niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen casu quo gebreken zijn voor risico en rekening van koper in veiling. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).
2. Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat de uitbouw aan de achterzijde van het Registergoed in slechte staat is, er is onder andere sprake van lekkage, dit dient te worden hersteld. Vorenstaande is voor rekening en risico van koper in de veiling.

#### Staat van het Registergoed

Voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het Registergoed naar de daarvoor geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig is, dan wel materialen in het Registergoed waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.

#### Beperking aansprakelijkheid

Verkoper staat er voorts niet voor in dat het Registergoed de eigenschappen heeft die de koper in veiling op grond van deze veilingvoorwaarden mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het Registergoed op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het Registergoed materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, dan wel het Registergoed bouwkundige gebreken vertoont. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden voortvloeiende uit het hiervoor bepaalde (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

#### **Garanties, verkoop op “as is, where is” basis**

De koper in de veiling 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 zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens 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 ter zake het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

#### **Woonplaatskeuze**

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat Verkoper terzake deze openbare verkoop woonplaats kiest ten kantore van de bewaarder dezer minuutakte, thans aan het adres De Lairessestraat 20, 1076 ED Amsterdam.

#### **Volmacht**

Van de gegeven volmacht aan de comparant sub 1. blijkt uit een notariële akte van volmacht op negenentwintig mei tweeduizend negentien verleden voor mr. E.H. Rozelaar, notaris te Amsterdam.

#### **Slot**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna

- 13 -

door mij, notaris, ondertekend om

## Bijlage

44507\_191031 financiële informatie wijttenbachstraat na notaris versie 2.pdf

## FINANCIËLE INFORMATIE

### huurobrengst

Adres	huur	totaal per jaar	waarborgsom
Wijtenbachstraat 16 H	€ 967,71	€ 11.612,52	€ 453,78

### lasten per jaar

OZB-tarief eigenaren woning	€ 351,56 (2019)
Waterschapslasten	€ 30,80 (2019)
Rioolheffing tarief eigenaar	€ 131,12 (2019)

achterstallige lasten:

### WOZ-waarde

De WOZ-waarde voor het jaar 2019 bedraagt: € 229.000,- (peildatum 01-01-2018)

### VvE

Slapende VvE (niet actief).

### kosten koper

Koper dient te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
  - het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van € 3.750,00;
  - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
  - de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad € 139,15 inclusief omzetbelasting per pand,
  - de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
  - het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
  - het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad € 35,00;
  - het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 per notariële akte;
  - de kosten van een eventuele akte de command;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

### kosten ontruiming

n.v.t.

### waarborgsommen

Door de huurder is een waarborgsom ad € 453,78 betaald. De door de huurder betaalde waarborgsom wordt met de koper verrekend.

### aanvaarding

Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

### verrekening baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.



**betaling koopsom**

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 18-12-2019

**plok**

€ 2.500,- excl BTW ten laste van verkoper

**belasting**

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

**verzekering**

Het object is voldoende verzekerd. Koper kan de verzekering niet overnemen. Koper dient de verzekering vanaf de gunning zelf te verzorgen.

## Bijlage

44507\_191031 bijzondere veilingvoorwaarden wijttenbachstraat 16 h te amsterdam (tbv de eerste amster

1058818CB

**VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP**  
(Wijtenbachstraat 16 H te Amsterdam)

II. Omschrijving Registergoed

De Eigenaar is rechthebbende van:

het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs/winkelruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Wijtenbachstraat 16 H, 1093 JB te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie S, complexaanduiding A-9178, appartementsindex 1**, uitmakende het een vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het winkel/woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Wijtenbachstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 6876, groot negenzeventig centiare, hierna te noemen: **Registergoed**.

**B. VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN**

De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de VOORWAARDEN EN BEPALINGEN waaronder bij inzet en afslag in een zitting op achttien november tweeduizend negentien vanaf achttien uur (18:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Café Restaurant Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. J.P. van Harseler, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:

1. "Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001", hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare



Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onbrekbaar deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en

2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

#### **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

##### **Wijze van veilen**

###### Artikel 3

Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:

"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".

Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:

"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom."

##### **Inzetspremie**

###### Artikel 7

1. De inzetspremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetspremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

##### **Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting**

###### Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:

"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed."

##### **Belasting en kosten**

koper dient te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van drieduizend zevenhonderdvijftig euro (EUR 3.750,00);

- 3 -

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
  - de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad eenhonderdnegenendertig euro en vijftien eurocent (EUR 139,15) inclusief omzetbelasting per pand,
  - de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
  - het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
  - het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad vijfendertig euro (EUR 35,00);
  - het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
  - de kosten van een eventuele akte de command;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

**Overdrachtsbelasting**

Ter zake van de levering van het registergoed is zes procent (6%)

overdrachtsbelasting verschuldigd.

**Omzetbelasting**

Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen. Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

#### **Tijdstip van betaling**

##### Artikel 10

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;
  - b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk op **achttien december tweeduizend negentien** te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet behoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

#### **Waarborgsom**

##### Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk de achtste dag na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de door koper krachtens de veiling verschuldigde.

### **Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid**

#### Artikel 14

Artikel 14 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
    - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
    - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.

Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
  - door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van “veiling Wijtenbachstraat 16 H te Amsterdam 1058818 waarborgsom” op rekeningnummer NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening

- 5 -

- zichtbaar te zijn; of
  - door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.
2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
    - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
    - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoeg te nemen.
  3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
  4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens goedgeheid.
  5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

#### **Garanties van de Verkoper**

##### Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid. Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”

Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:

“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdiensbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

#### **Aflevering**

##### Artikel 19

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt op achttien december tweeduizend negentien.

#### **Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.**

De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.

#### **Aanvulling begrippen:**

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:

- de Website of een daaraan gelieerde website.
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. *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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) 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 Registratienotararis 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 de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

**Aanvulling voorwaarden:**

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVA 2001 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 bidder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVA 2001 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 AVA 2001 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 zaalbieter 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 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
  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 koopsom 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 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 goedgehoedheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden 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 de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 22 AVA 2001) 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.

#### **Overige bepalingen**

##### 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

##### Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

##### Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed is verhuurd aan één huurder en is in gebruik als "restaurant"; de netto jaarhuur bedraagt per één november tweeduizend negentien elfduizend zeshonderdwaalf euro en tweeënvijftig eurocent (EUR 11.612,52),

- exclusief omzetbelasting;  
De eerstvolgende indexering is per één november tweeduizend twintig.
2. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte.
  3. Tot op heden is de huurder zijn verplichtingen correct nagekomen.
  4. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat de huurder voornemens is daartoe.
  5. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
  6. Voor zover bekend heeft de huurder geen voorkeursrecht of koopoptie.
  7. Door de huurder is geen bankgarantie gesteld er is wel een waarborgsom gestort ad vierhonderddrieënvijftig euro en achtenzeventig eurocent (EUR 453,78). De waarborgsom zal worden verrekend ter gelegenheid van de levering.

#### Overige verplichtingen

Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

#### Kosten en lasten

Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:

Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed op basis van het jaar tweeduizend negentien:

- Rioolrecht: eenhonderdeenendertig euro en twaalf eurocent (EUR 131,12);
- Onroerend zaak belasting driehonderdeenenvijftig euro en zesenvijftig eurocent (EUR 351,56);
- Waterschapslasten: dertig euro en tachtig eurocent (EUR 30,80).

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend negentien met betrekking tot het Registergoed: tweehonderdneuentwintigduizend euro (EUR 229.000,00). De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

#### Splitting / Vereniging van Eigenaars

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitting in appartementsrechten op eenendertig januari tweeduizend een verleden voor mr. O.H. Over, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op een februari tweeduizend een in register Hypotheken 4, deel 17193 nummer 9.

koper in de veiling wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wijtenbachstraat 16 te Amsterdam", hierna te noemen: **Vereniging van Eigenaars**.

Verkoper verklaart wat betreft de Vereniging van Eigenaars met betrekking tot het



Registergoed dat deze niet actief (“slapend”) is. Het voorgaande betekent onder meer dat de Vereniging van Eigenaars geen reserve- en/of onderhoudsfonds heeft gevormd, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent. De Vereniging van Eigenaars is eveneens niet ingeschreven in het bestemde handelsregister, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent.

Verkoper staat er voor in dat hij geen schulden heeft aan de Vereniging van Eigenaars en dat ter zake van het Registergoed geen bedragen opeisbaar zijn geworden of zullen worden als bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper en koper in de veiling onderkennen voorts dat het voor (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, niet mogelijk is geweest / zal zijn om een verklaring in de zin van artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek op te vragen bij de Vereniging van Eigenaars wegens (i) het feit dat de Vereniging van Eigenaars niet is ingeschreven in het bestemde handelsregister en (ii) het ontbreken van een contactpersoon en/of adresgegevens van de Vereniging van Eigenaars. In verband met het voorgaande ontslaan Verkoper en koper in de veiling (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, uitdrukkelijk van de in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen verplichting om de in dat artikel bedoelde verklaringen bij de Vereniging van Eigenaars op te vragen. Verkoper en koper in de veiling – zowel tezamen als ieder afzonderlijk - vrijwaren (de medewerkers van) notaris mr. J.P. van Harseler, voornoemd, voor iedere mogelijke aanspraak van de Vereniging van Eigenaars ter zake.

#### Subsidie

Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

#### Rechtsgedingen/onteigening

Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

#### Energie

Verkoper beschikt over een energielabel. Dit label zal aan koper worden overhandigd.

#### Verzekering

Het Registergoed is voor voldoende verzekerd bij een solide maatschappij. Koper kan de verzekering niet overnemen. Koper dient de verzekering vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of - ingeval van eerder aflevering- vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt zelf te verzorgen.

#### NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt het verhuurbaar vloeroppervlakte volgens deze meting drieënzestig zesentertig éénhonderdste vierkante meter (63,36m<sup>2</sup>) (VVO).

#### Milieu

1. Het is de Verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of

andere (gevaarlijke) stoffen, dat 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.

2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Onderhoudstoestand pand

1. Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor de koper in veiling niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen casu quo gebreken zijn voor risico en rekening van koper in veiling. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).
2. Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat de uitbouw aan de achterzijde van het Registergoed in slechte staat is, er is onder andere sprake van lekkage, dit dient te worden hersteld. Verder komt de feitelijke grens van de uitbouw niet overeen met kadastrale grens. Vorenstaande is voor rekening en risico van koper in de veiling.

Staat van het Registergoed

Voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het Registergoed naar de daarvoor geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig is, dan wel materialen in het Registergoed waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.

Beperking aansprakelijkheid

Verkoper staat er voorts niet voor in dat het Registergoed de eigenschappen heeft die de koper in veiling op grond van deze veilingvoorwaarden mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van Verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het Registergoed op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het Registergoed materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, dan wel het Registergoed bouwkundige gebreken vertoont. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden voortvloeiende uit het hiervoor bepaalde (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

**Garanties, verkoop op “as is, where is” basis**

De koper in de veiling 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 zich bevindt en de koper heeft ter zake van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven

- 12 -

de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44507\_191031 financiële informatie wijtenbachstraat na notaris versie 2.pdf

## FINANCIËLE INFORMATIE

### huurobrengst

Adres	huur	totaal per jaar	waarborgsom
Wijtenbachstraat 16 H	€ 967,71	€ 11.612,52	€ 453,78

### lasten per jaar

OZB-tarief eigenaren woning	€ 351,56 (2019)
Waterschapslasten	€ 30,80 (2019)
Rioolheffing tarief eigenaar	€ 131,12 (2019)

achterstallige lasten:

### WOZ-waarde

De WOZ-waarde voor het jaar 2019 bedraagt: € 229.000,- (peildatum 01-01-2018)

### VvE

Slapende VvE (niet actief).

### kosten koper

Koper dient te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
  - het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van € 3.750,00;
  - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
  - de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad € 139,15 inclusief omzetbelasting per pand,
  - de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
  - het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
  - het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad € 35,00;
  - het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 per notariële akte;
  - de kosten van een eventuele akte de command;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

### kosten ontruiming

n.v.t.

### waarborgsommen

Door de huurder is een waarborgsom ad € 453,78 betaald. De door de huurder betaalde waarborgsom wordt met de koper verrekend.

### aanvaarding

Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

### verrekening baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.



**betaling koopsom**

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 18-12-2019

**plok**

€ 2.500,- excl BTW ten laste van verkoper

**belasting**

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

**verzekering**

Het object is voldoende verzekerd. Koper kan de verzekering niet overnemen. Koper dient de verzekering vanaf de gunning zelf te verzorgen.