

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

Vastgesteld bij akte op 13 juli 2020 verleden voor mr. Marloes Henrike Kempes, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam.

Omschrijving Registergoed

plaatselijk bekend **Amstelveenseweg 1084, 1081 JV Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie AK nummers 2932 en 3300**, respectievelijk groot twee are drieënvijftig centiare en drie are tweeënnegentig centiare, hierna ook aangeduid met: "**Registergoed**".

1. VEILINGVOORWAARDEN

De verschenen persoon handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de veilingvoorwaarden waaronder op maandag zeventien augustus tweeduizend twintig bij opbod en afslag in een zitting om 's-avonds na achttien uur via de website www.eersteamsterdamse.nl ten overstaan van mij, notaris, dan wel mijn waarnemer, opvolger, of een ander bevoegd ambtenaar, in het openbaar zal worden verkocht het Registergoed krachtens het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en de meeverpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Schuldeiser overeenkomstig het bepaalde in artikel 517 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop onder de navolgende voorwaarden en bepalingen zal geschieden:

1.1. Algemene veilingvoorwaarden

De openbare verkoop zal worden gehouden voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken onder de "Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen

2017", hierna te noemen: "**AVVE**", opgenomen in een akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te s'-Hertogenbosch, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare register op vijf december tweeduizend zestien in register 4 deel 69567 nummer 129, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk 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 AVVE zal aan deze akte worden gehecht (**bijlage**).

1.2. **Bijzondere veilingvoorwaarden**

Met betrekking tot het Registergoed en de openbare verkoop daarvan gelden voorts de navolgende bijzondere voorwaarden in aanvulling op de AVVE, dan wel in afwijking van de AVVE:

Artikel 2

Lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de door Verkoper aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria, hierna ook: "Directiemakelaar".

Artikel 3

Lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

*De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op zeventien augustus tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18.00 uur), via de website www.eersteamsterdamse.nl, hierna de "**Veilingwebsite**".*

Aan artikel 3 wordt in een nieuw lid 9 toegevoegd:

Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.

Artikel 7

Aan artikel 7 wordt in een nieuw lid 4 en een nieuw lid 5 toegevoegd:

4. *Indien de Directiemakelaar de Inzetter is en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op de inzetpremie, tenzij de inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoper.*
5. *Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.*

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoper.

Artikel 9

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;*
- b. het honorarium van de notaris;*
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;*
- d. de kosten van ontruiming.*
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.*

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is terzake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de veilingwebsite www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 14

Lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

- 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 degeen 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.**

Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:

2. *Bij het ontbreken van de in lid 2 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 Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoeg te nemen.*

De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.

Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:

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.*

1.3. **Bijzondere veilingvoorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIV:*
“Stichting Notarieel Instituut Internetweilen”, 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 NIV 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 AVVE.

Aanvulling voorwaarden

1. *In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.*
2. *Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.*
3. *In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.*
4. *Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.*

5. *Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.*
6. *In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".*
7. *Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.*
8. *Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.*
9. *De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.*
10. *In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:*
 - *naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en*
 - *de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.*

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap

heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. *De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.*
12. *Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het procesverbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. *te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en*
 - b. *in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.**

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. *Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.*

14. *In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.*

Afmijnen zonder afroepen

Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

1.4. **Gebruik Registergoed**

1. Gebruik en informatie gemeente

De Eigenaar is verplicht conform de hypotheekvoorwaarden het Registergoed vrij van huur en ontruimd op te leveren aan de koper in veiling.

Uit een digitale opgave van de gemeente Amsterdam de dato heden blijkt dat in de Gemeentelijke Basisadministratie onder meer na te vermelden huurders (nog) zijn ingeschreven op het adres.

Volgens opgave van de Basisregistratie Gebouwen en Adressen (BAG) is het gebruiksdoel woonfunctie met een oppervlakte van éénhonderdeenveertig vierkante meter (141 m²).

2. Verhuur

De Eigenaar heeft het Registergoed verhuurd zonder toestemming van de Schuldeiser. Het Registergoed werd conform een schriftelijke huurovereenkomst verhuurd aan tenminste vijf huurders tot en met vijf juli tweeduizend twintig.

De woning is thans ontruimd en vrij van huur en de sleutels zijn in het bezit van de Directiemakelaar.

1.5. **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.

Ten deze wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Voor wat betreft bijzondere bepalingen wordt ten deze verwezen naar:

- a. *een akte van verkoop en koop op dertien mei negentienhonderd dertien verleden voor notaris R.Bemmernagel te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 2181 nummer 71, waarin staat vermeld: Tenslotte verklaarden de komparanten ten behoeve van de bij deze verkochte percelen en ten laste van het kadastrale perceel te Nieuwer-Amstel sectie F nummer 718, groot vijf en zestig aren, twee en zeventig centiare behoren aan de komparant verkoper en door hem verkregen blijkens voormelde koopakte van één mei negentienhonderd zestien voor notaris Kluwer alhier verleden, overgeschreven diezelfde dag in deel 2097 nummer 5, te vestigen de erfdienstbaarheid van weg om vanaf de Amstelveenseweg de kadastrale percelen hierbij verkochte te kunnen bereiken."*
- b. *naar een akte van transport op drie september negentienhonderd één en zeventig voor een plaatsvervanger van notaris A.J.Dragt verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op zeven september daarna in deel 4594 nummer 57 waarin woordelijk staat gemeld:
"Vervolgens verklaarden de komparanten voor zoveel nodig ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van de kadastrale percelen Gemeente Amsterdam sektion AK nummers 737, 738 en ten laste van het bij deze verkochte gedeelte van voormelde kadastrale percelen te vestigen een erfdienstbaarheid van weg van dezelfde strekking als omschreven in de hiervoor aangehaalde akte, voor notaris R.Bemmelnagel verleden."*

1.6. **Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato drie juli tweeduizend twintig zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.7. **Milieu en Energie**

De hypotheekhouder neemt ten aanzien van eventuele verontreiniging van de grond van het Registergoed geen enkele aansprakelijkheid op zich, zodat dit geheel voor risico van koper op de veiling komt.

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

De Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

1.8. **Lasten en belastingen**

Volgens ingewonnen informatie zijn de lasten per jaar als volgt:

De WOZ-waarde (met peildatum tweeduizend negentien) bedraagt: negenhonderdzevenenzestigduizend euro (€ 967.000,00).

Onroerende zaak belasting: driehonderdvierenveertig euro en vijfentwintig cent (€ 344,25).

Rioolrecht: éénhonderdachtendertig euro en drieëndertig cent (€ 138,33).

Waterschapslasten: éénhonderdzeventien euro en zesentachtig cent (€ 117,86).

Overige lasten: pro memorie.

1.9. **Verrekening van baten en lasten**

De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de koopsom en het overige verschuldigde voor rekening van de koper. De Verkoper is niet aansprakelijk voor verrekening van lasten en belastingen.

1.10. **Garanties**

Verkoper en notaris verlenen geen enkele garantie voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die met betrekking tot het Registergoed is verstrekt in deze akte dan wel elders, hetzij mondeling, hetzij schriftelijk.

1.11. **NEN 2580**

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat het Registergoed niet volgens de NEN2580 is opgemeten.

WOONPLAATSKEUZE

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon dat Verkoper ter zake deze openbare verkoop woonplaats kiest ten kantore van de bewaarder van deze akte.

