

## AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

247666\_vw

Heden, zeventien maart tweeduizend drieëntwintig, heb ik, mr. Henriëtte Leonora Goppel, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van de met verlof afwezige mr. Jeroen Maria Arthur van Rooij, notaris te Amsterdam, hierbij de voorwaarden vastgesteld, waarop op maandag zeventien april tweeduizend drieëntwintig des avonds na achttien uur in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in 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 voornoemde notaris Van Rooij, zijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild en in het openbaar zal worden verkocht door/namens:

hierna tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "Verkoper",  
het/de hierna vermelde registergoederen, te weten,

1. het gebouw, bestaande uit een vóór gedeelte, bevattende kantoorruimten op de begane grond met tussenverdieping, eerste en tweede en een afzonderlijke woning, op de derde verdieping, plaatselijk bekend als **Nieuwezijds Voorburgwal 23 A en 23 B te Amsterdam**, en een via de Oude Braak te bereiken achtergedeelte, bestaande uit twee bedrijfsruimten, met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als **Oude Braak 20 en 22 te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummers 7197 en 7198, respectievelijk groot achtenveertig vierkante meter en éénenvijftig vierkante meter, hierna ook aangeduid met: "het Registergoed 1";

2. het gebouw, bevattende zes bedrijfsruimten en twee woningen, met ondergrond en verder aanbehoren, met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als **Oude Braak 16 A, 16 B, 16 C, 16 D, 16 F, 16 G, 16 K en 16 L te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7199, groot éénhonderd zesenvestig vierkante meter, hierna ook aangeduid met: “het Registergoed 2”; hierna tezamen ook aangeduid met: “het Registergoed”, en wel als volgt.

### **VEILINGVOORWAARDEN**

De veiling zal, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, plaatshebben onder de navolgende voorwaarden:

1. de **Algemene Veilingvoorwaarden Vrijwillige Veilingen Eerste Amsterdamse 2023**, hierna te noemen: “**AVVV**”, vastgelegd in een notariële akte op zesentwintig januari tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. J.P. van Harseler te Amsterdam, 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 AVVV wordt aan deze akte gehecht; en
2. de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden; en
3. de hierna te melden 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 AVVV. 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 AVVV en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

### **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN:**

#### **Organisatie van de Veiling**

#### **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 eventueel 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.”

### **Wijze van veilen**

#### Artikel 3

1. Artikel 3 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 1:

“De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de Inzet, bij Opbod;
- de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

#### Combinatie

Het Registergoed 1 en het Registergoed 2 worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild; en daarna wordt het Registergoed gecombineerd in slag gelegd.

Dit gebeurt aansluitend aan elkaar in een zitting op dezelfde dag.”

2. Aan artikel 3 wordt voorts 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.”

### **Bieden voor een ander**

#### Artikel 5

In aanvulling op het bepaalde in de eerste zin van lid 3 wordt nog bepaald:

“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 vóór de dag der betaling van de koopprijs doch uiterlijk zes (6) dagen na de gunning aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.”

## **Inzetpremie**

### Artikel 7

1. Lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

“1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, die voor de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoper en de eventuele Directiemakelaar, is vastgesteld. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

De inzetpremie (plok) bedraagt voor het Registergoed 1: twintigduizend euro (€ 20.000,00) inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De inzetpremie (plok) bedraagt voor het Registergoed 2: vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.

Bij niet gunning en onderhandse verkoop zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.”

2. Lid 3 vervalt en wordt vervangen door:

“3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie en is deze niet verschuldigd door de Verkoper.”

3. Aan artikel 7 wordt in een nieuw lid 4 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.”

## **Belasting en kosten**

### Artikel 9

In aanvulling op artikel 9 wordt bepaald dat Koper dient te betalen:

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfendertig/honderdste procent (0,35 %) van de koopsom van het Registergoed 1 en het Registergoed 2, danwel, ingeval van gunning van de combinatie van, het Registergoed;
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV;
- 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, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;

- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;
- 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 van de Notaris voor de door hem verplicht uit te voeren recherches;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- bij een rechtspersoon: het tarief voor recherches en aanvraag statuten Kamer van Koophandel alsmede verklaring uiteindelijke belanghebbende;
- 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

Voor zover bekend aan verkoper is ter zake de verkrijging van het registergoed tien en vier tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper.

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. Uiterlijk binnen acht dagen na de gunning dient de koper te betalen:
1. de overdrachtsbelasting;
  2. het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfendertig/honderdste procent (0,35 %) van de koopsom van het Registergoed 1 en het Registergoed 2, danwel, ingeval van gunning van de combinatie van, het Registergoed;
  3. de kosten van een eventuele akte de command;
  4. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  5. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV;
  6. de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. en 1.2. , inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
  7. de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVVV bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk **vijftien mei tweeduizend drieëntwintig** 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 het door koper krachtens de veiling verschuldigde.”

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

#### 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 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 koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: “UBO”) zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.

Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO(’s) is/zijn).

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 geldverstrekking 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
  - het storten van een waarborgsom op de kwaliteitsrekening 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 “waarborg Nieuwezijds Voorburgwal-Oude Braak; dossier 247666” op rekeningnummer NL30 INGB 0695 6674 75 ten name van Derdengelden Seinstra Van Rooij Notarissen. Deze waarborgsom dient uiterlijk de dag vóór de veiling op de kwaliteitsrekening zichtbaar te zijn bijgeschreven.
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 gegoedheid.
  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.”

**Voorwaarden in verband met internetbieden en internetregistratie.**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://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 24 van de AVVV, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *Stichting Openbare Verkoop*:  
“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 Registratienotariss 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 en zich geregistreerd en gelegaliseerd heeft voor deelname aan het internetbieden en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:  
Internetborg is niet meer van toepassing voor het kunnen bieden tijdens een veiling. Om mee te kunnen bieden gedurende een veiling dient een bidder zich middels het registratieformulier te registreren en vervolgens te legaliseren bij een notaris. De informatie is terug te vinden op

[www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

**Aanvulling voorwaarden:**

1. In aanvulling op de AVVV kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVVV wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door Stichting Openbare Verkoop in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVV kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. 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.
8. 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.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVV 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 is/wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV.

Het bepaalde in artikel 5 lid 5 AVVV 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.

10. De in lid 9 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.
11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door Stichting Openbare Verkoop omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde

rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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.

### **Overige bepalingen**

#### **Gegevens met betrekking tot het Registergoed**

##### Gebruik

Het Registergoed, thans in gebruik als kantoor-/bedrijfsruimte en woonruimte, wordt bij de betaling der kooppenningen en hetgeen verder verschuldigd is voor wat betreft:

- de Nieuwezijds Voorburgwal 23 A en 23 B, de Oude Braak 22 en de Oude Braak 16 A, 16 B, 16 C 16 D, 16 F, 16 G, 16 K en 16 L te Amsterdam onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten geleverd,
- en voor wat betreft de Oude Braak 20 ontruimd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevoerd geleverd.

##### Huren

De huren, bij vooruitbetaling te voldoen, bedragen per maand voor:

- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (begane grond): éénduizend negenenzeventig euro en vijftien eurocent (€ 1.079,15);
- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (eerste verdieping): zeshonderdvierendertig euro en negenenzeventig eurocent (€ 634,79);

- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (tweede verdieping): zevenhonderd euro (€ 700,00);
- Nieuwezijds Voorburgwal 23 B: éénduizend éénhonderdvijftig euro (€ 1.150,00);
- Oude Braak 22: zevenhonderdvierentwintig euro en vijftig eurocent (€ 724,50);
- Oude Braak 16 A: éénduizend éénhonderdachtendertig euro en vijftig eurocent (€ 1.138,50);
- Oude Braak 16 B en 16 C tezamen: negenhonderdéénendertig euro en vijftig eurocent (€ 931,50);
- Oude Braak 16 D: zevenhonderdéénendertig euro en achttien eurocent (€ 731,18);
- Oude Braak 16 F: zeshonderdéénentwintig euro (€ 621,00);
- Oude Braak 16 G: achthonderdvijfentwintig euro en achtenzestig eurocent (€ 825,68);
- Oude Braak 16 K: driehonderdvijfentwintig euro en vijfenzestig eurocent (€ 325,65);
- Oude Braak 16 L: éénduizend éénhonderdvijftig euro (€ 1.150,00).

Tezamen aan huren per jaar éénhonderdtwintigduizend éénhonderddrieënveertig euro en veertig eurocent (€ 120.143,40).

De huur van de Nieuwezijds Voorburgwal 23 A eerste verdieping is opgezegd per éénendertig mei tweeduizend drieëntwintig en zal dan leeg worden opgeleverd.

De huur van de Oude Braak 16 B, 16 C en 16 F is opgezegd per éénendertig mei tweeduizend drieëntwintig.

De huurder van de Oude Braak 16 G heeft mondelinge toestemming van verhuurder om gedeeltelijk onder te verhuren aan leden van het collectief. Dit is niet vastgelegd.

De huurder van de Oude Braak 16 D (woning) heeft het recht om in het servicehok een was- en droogmachine te hebben. Verder is hier opslag van gezamenlijke spullen, bijvoorbeeld voor groenonderhoud van de straat. Bewoners mogen hun fietsen plaatsen in de entreehal van Oude Braak 16 en Oude Braak 20-22.

Naast voormelde huren worden ook servicekosten (elektra, verwarming, gas, glazenwasser, schoonmaak trappenhuis en administratiekosten) in rekening gebracht bij de huurders. Deze worden jaarlijks afgerekend. De verwarmingskosten van de huurders worden gemeten en verdeeld door een extern bedrijf (Ista) en gebeurt op afstand via internet.

Over de huren wordt geen belasting toegevoegde waarde (BTW) berekend.

#### Waarborgsommen.

Door de huurders van de navolgende adressen/verdiepingen van het Registergoed is een waarborgsom betaald:

- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (begane grond): drieduizend driehonderdvijfenzeventig euro (€ 3.375,00);
- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (eerste verdieping): zeshonderdvijftig euro (€ 750,00);
- Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (tweede verdieping): éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00);
- Oude Braak 22: éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00);
- Oude Braak 16 A: drieduizend driehonderd euro (€ 3.300,00);
- Oude Braak 16 B en 16 C tezamen: tweeduizend énhonderdvijftig euro (€ 2.150,00);
- Oude Braak 16 F: éénduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00);
- Oude Braak 16 G: éénduizend achthonderdvijftig euro (€ 1.850,00);
- Oude Braak 16 K: éénduizend énhonderdtien euro (€ 1.110,00);
- Oude Braak 16 L: tweeduizend driehonderd euro (€ 2.300,00).

De door deze huurders van het Registergoed betaalde waarborgsommen ad in totaal negentienduizend vierhonderdvijfentachtig euro (€ 19.485,00) worden met de Koper verrekend.

Door de huurders van de percelen Nieuwezijds Voorburgwal 23 B en Oude Braak 16 D zijn geen waarborgsommen betaald.

#### Zakelijke lasten

Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

##### Voor het Registergoed 1:

- onroerende zaak belasting: éénduizend zeshonderdachtentachtig euro en éenenveertig eurocent (€ 1.788,41);

- rioolrecht/aansluitrecht: negenhonderdtweeënzestig euro en achtenvijftig eurocent (€ 962,58);
- watersysteemheffing gebouwd: éénhonderdachtenzeventig euro en achttien eurocent (€ 178,18).

Voor het Registergoed 2:

- onroerende zaak belasting: tweeduizend zeshonderddertig euro en vierenzestig eurocent (€ 2.630,64) (dit bedrag is geschat aangezien de actuele WOZ waarde van Oude Braak 16 B, C, F en G nog niet bekend is. De laatst bekend WOZ waarde is van het belastingjaar tweeduizend twintig (peildatum één januari tweeduizend negentien));

- rioolrecht/aansluitrecht: achthonderdtwee euro en vijftien eurocent (€ 802,15);

- watersysteemheffing gebouwd: tweehonderdnegenennegentig euro en negentig eurocent (€ 299,90) (dit bedrag is om gelijke reden geschat als hiervoor gemeld onder “onroerend zaak belasting”).

WOZ waarde Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (begane grond): driehonderddrieëndertigduizend euro (€ 333.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (eerste verdieping): éénhonderdtienduizend euro (€ 110.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Nieuwezijds Voorburgwal 23 A (tweede verdieping): éénhonderdzesduizend euro (€ 106.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Nieuwezijds Voorburgwal 23 B: zeshonderdnegenentwintigduizend euro (€ 629.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 20): éénhonderdéénendertigduizend euro (€ 131.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 22): éénhonderdveertienduizend euro (€ 114.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 16 A): driehonderdtweeduizend euro (€ 302.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 16 B, C, F en G): zeshonderdzevenenzestigduizend euro (€ 667.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend negentien).

WOZ waarde Oude Braak 16 D): zeshonderddrieënzestigduizend euro (€ 763.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 16 K): éénhonderdelfduizend euro (€ 111.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

WOZ waarde Oude Braak 16 L): vijfhonderdtweënvijftigduizend euro (€ 552.000,00) (waardepeildatum één januari tweeduizend tweeëntwintig).

#### Verzekeringen

Het Registergoed is verzekerd voor een bedrag van vier miljoen éénhonderdvijfduizend achthonderd euro (€ 4.105.800,00) bij ABN AMRO Schadeverzekering N.V.

Koper kan de verzekering niet overnemen. Koper dient de verzekering vanaf de gunning zelf te verzorgen.

#### Milieu

Verkoper heeft ter zake het Registergoed geen bodemonderzoek uit laten voeren. Koper zal de bij het Registergoed behorende bodem aanvaarden in de staat zoals deze zich ten tijde van de levering aan Koper van het Registergoed bevindt en vrijwaart daarmee Verkoper voor alle mogelijke aanspraken ter zake.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op acht februari tweeduizend drieëntwintig zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

- Publiekrechtelijke beperking

Huisvestingswet 2014; Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel

Basisregistratie Kadaster

splitsing

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk Hyp4 82559/00055 Ingeschreven op 11-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)



- Publiekrechtelijke beperking

Besluit monument, Gemeentewet

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk Hyp4 79573/00079 Ingeschreven op 04-11-2020

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)

Beschermd stadsgezicht

Het Registergoed is gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht

Energielabel

Verkoper beschikt ten aanzien van het Registergoed niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper wordt geacht hiermee in te stemmen. De verplichting voor een energielabel bestaat niet voor rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over een NEN2580 meting. Verwezen wordt naar de meetrapporten van Object&Co de dato zeventien en negentien maart tweeduizend veertien. Verkoper is niet verantwoordelijk voor eventuele onjuistheden in deze rapporten en kan hier niet voor aansprakelijk gesteld worden.

Bouwtechnisch onderzoek

Verkoper heeft geen bouwtechnisch onderzoek ten aanzien van het Registergoed laten uitvoeren.

Rechtsgedingen.

Met betrekking tot het Registergoed lo(o)p(t)en geen rechtsgeding(en).

Onteigening.

Met betrekking tot het Registergoed is geen onteigening aangezegd. Er is Verkoper geen voornemen tot onteigening bekend.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot het Registergoed zijn aan Verkoper geen privaatrechtelijke lasten en beperkingen (zoals erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en dergelijke) bekend.

Garanties

Verkoper verleent geen enkele garantie(s) en is niet aansprakelijk voor hetgeen terzake het Registergoed mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld.

Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen clausules “as is, where is”, “ouderdom”, “asbesthoudende materialen” en “zwammen”.

Niet aansprakelijk

Koper op de veiling wordt geacht bekend te zijn met de documenten zoals deze beschikbaar gesteld zijn door de Directiemakelaar en waarvan in verband met privacy gevoelige gegevens een selectie is gedeponneerd en terug te vinden is op de website [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

Verkoper, de Notaris, de Directiemakelaar en hun medewerkers zijn niet aansprakelijk voor eventuele onvolledigheid en/of onjuistheid van de objectinformatie of informatie waarvan mededeling achterwege blijft. Een (gewezen) geïnteresseerde kan zich nimmer jegens Verkoper en/of jegens de door Verkoper ingeschakelde derden beroepen op:

- de onjuistheid of onvolledigheid van de hem ter beschikking gestelde informatie;
- het feit dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de in het kader van het verkoopproces verstrekte informatie;
- het feit dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords met betrekking tot de verkoopproces te verrichten.

Verkoper en de Directiemakelaar pretenderen niet dat een volledig inzicht wordt gegeven in alle kwesties die mogelijk van belang zouden kunnen zijn voor een geïnteresseerde die voornemens is het registergoed te verwerven. Partijen die gebruik maken van de desbetreffende informatie hebben zelfstandig de verplichting om onderzoek te doen naar (de juistheid en de volledigheid van) de desbetreffende informatie en eventueel aanvullende

informatie die zij relevant achten of die relevant moet worden geacht, al dan niet door het inwinnen van onafhankelijk advies bij bijvoorbeeld juridisch, financieel of fiscaal adviseurs. De informatie in de objectinformatie en/of de voorwaarden mogen niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het Registergoed en/of de afwezigheid van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke aanspraken van derden of overheden ter zake van het Registergoed. Op de in de Objectinformatie en de Veilingvoorwaarden opgenomen informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan, noch kunnen derden daaraan enig recht ontleen

Van toepassing zijnde clause(s)

1. “As is where is”

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van het proces-verbaal van veiling bevindt (‘as is where is’), met welke staat koper verklaart afdoende bekend te zijn. Koper aanvaardt bij het tekenen van het proces-verbaal van veiling alle aan het Registergoed verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken. Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:17 BW uitdrukkelijk uit. Koper vrijwaart door ondertekening van het proces-verbaal van veiling Verkoper voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, technische, feitelijke en/of juridische aard.

2. Ouderdomsclausule

Door middel van ondertekening van het proces-verbaal van veiling verklaart koper ermee bekend te zijn dat het Registergoed een oud gebouw betreft, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van (onder andere) de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de muren en gevels, de schoorstenen, de goten, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren met hang- en sluitwerk en de beglazing, de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, enzovoorts) alsmede de afwezigheid van

doorslaand en/of optrekkend vocht. In dit kader komen dergelijke eigenschappen, zichtbare en onzichtbare gebreken voor rekening en risico van Koper.

3. Asbesthoudende materialen

Verkoper heeft geen onderzoek naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het Registergoed laten uitvoeren. Koper zal het Registergoed aanvaarden in de staat zoals deze zich ten tijde van de levering aan Koper bevindt. Koper kan na ondertekening van het proces-verbaal van veiling Verkoper daarop nimmer aanspreken en vrijwaart daarmee Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

4. Zwammen

Verkoper heeft ter zake van het Registergoed geen zwamonderzoek uit laten voeren. Koper zal het Registergoed aanvaarden in de staat zoals deze zich ten tijde van de levering aan Koper bevindt.

**Slot**

Vorenbedoelde veilingvoorwaarden zijn door mij vastgesteld in overleg met Verkoper.

Waarvan akte is opgemaakt te Amsterdam op de datum als in het hoofd dezer akte vermeld.