



FV/62357.01/1

AKTE HOUDENDE VEILINGVOORWAARDEN

(vrijwillige veiling Tolstraat 136 en 142 te Amsterdam)

Heden, twaalf oktober tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. Frans Peter ten-----
Veen, notaris te Amsterdam:-----

XX. xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, werkzaam op het kantoor van XX xxxxxxxxxx, kantooradres -----
xxxxxxxxxxxxxxxxxx XX (xxx xxxxxxxxxx), xxxx xx xxxxxxxxxx , geboren te xxxxxxxxxx xx xxxx ---
xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, te dezen handelende als schriftelijk -----
gevolmachtigde van -----

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx .xx.x.x. , een besloten vennootschap met beperkte-----
aansprakelijkheid, met statutaire zetel te xxxxxxxxxx , kantoorhoudende xx xxxxxxxxxxxxxxxx xx
x, xxxx xx xxxxxxxxxx , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel ---
onder nummer xxxxxxxx, -----
hierna ook te noemen: "verkoper" en/of "eigenaar". -----

Van de volmachtverlening door verkoper aan comparant blijkt uit twee (2) notariële akten van
volmacht, welke akten respectievelijk op zesentwintig maart tweeduizend twintig voor een ---
waarnemer van mr. A.C. Prinsze, destijds notaris te Amsterdam en op dertig december -----
tweeduizend twintig voor mij, notaris werden verleden. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de-----
voorwaarden en bepalingen waaronder op achttien oktober des avonds na achttien uur in het-
MVA Huis, Entrepotdok 25, 1018 AD te Amsterdam, ten overstaan van mij, notaris, dan wel ---
mijn plaatsvervanger, in het openbaar zal worden geveild (vrijwillige veiling) het hierna te ----
vermelden veilingobject, waartoe de comparant vooraf te kennen gaf:-----

Omschrijving van het veilingobject-----

1. a. het woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te 1074 VM Amsterdam---
als Tolstraat 136 1L, 136 1R, 136 2L, 136 2R, 136 3L, 136 3R, 136 HL, 136 HR,-----
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 1185, ter grootte van
een are en zestien centiare (1 a 16 ca), welk gebouw is aangewezen als beschermd --
monument in de zin van de Gemeentewet;-----
b. het perceel grond, in gebruik als tuin bij de Tolstraat 136 te Amsterdam, **kadastraal-**
bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 11584, groot drieënzestig-----
centiare;-----
2. a. het woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend te 1074 VM Amsterdam---



als Tolstraat 142 1L, 142 1R, 142 2L, 142 2R, 142 3L, 142 3R, 142 HL, 142 HR, -----
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 1182, ter grootte van
een are en zestien centiare (1 a 16 ca), welk gebouw is aangewezen als beschermd --
monument in de zin van de Gemeentewet; -----

- b. het perceel grond, in gebruik als tuin bij de Tolstraat 142 te Amsterdam, **kadastraal
bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 11587**, groot zeventig centiare; -
hierna tezamen te noemen: het registergoed. -----

Voorgaande titel -----

Het registergoed is verkregen door eigenaar bij akte van levering, houdende kwijting voor de -
betaling van de koopsom, op twee augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor mij, -----
notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -----
Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4 op diezelfde dag, in deel 81859, --
nummer 159. -----

Veilingvoorwaarden -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat, voor zover hiervoor en -----
hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de -----
Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, hierna te noemen: "AVVV 2018", -----
vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden, bij -----
afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4 in deel -
72327 nummer 52, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband
met de navolgende -----

BIJZONDERE BEPALINGEN: -----

GEBRUIK -----

Het registergoed is bij de levering voor wat betreft de **Tolstraat 136-HL en Tolstraat 136-HR**-
ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en vrij van aanspraken wegens -----
huurbescherming en ongevorderd en voor wat betreft het overige verhuurd en wordt geleverd
onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. -----

HUREN -----

1. Het registergoed sub 1. vermeld (Tolstraat 136) is verhuurd voor de navolgende netto ----
huren als volgt: -----
- Tolstraat 136 HL: leegstand; -----
 - Tolstraat 136 HR: leegstand; -----
 - Tolstraat 136 1L: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx) per ---
jaar; -----
 - Tolstraat 136 1R: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxx xxxx -
(x xx.xxx,xx) per jaar; -----
 - Tolstraat 136 2L: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxx xxxx -----
(x x.xxx,xx) per jaar; -----

- Tolstraat 136 2R: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxx xxxxx -----
(x x.xxx,xx) per jaar;-----
- Tolstraat 136 3L: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxx xxxxx -
(x xx.xxx,xx) per jaar; -----
- Tolstraat 136 3R: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxxxx ----
xxxx (x xx.xxx,xx) per jaar; -----
2. Het registergoed sub 2. vermeld (Tolstraat 142) is verhuurd voor de navolgende netto ---
huren als volgt:-----
- Tolstraat 142 HL: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxx---
xxxx (x x.xxx,xx) per jaar;-----
- Tolstraat 142 HR: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx -----
xxxxxxx xxxx (x xx.xxx,xx) per jaar; -----
- Tolstraat 142 1L: voor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxx xxxx-----
(x xx.xxx,xx) per jaar; -----
- Tolstraat 142 1R: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx -----
xxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx) per jaar; -----
- Tolstraat 142 2L: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxx xxxxx--
(x x.xxx,xx) per jaar; -----
- Tolstraat 142 2R: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxx xxxx -----
(x x.xxx,xx) per jaar;-----
- Tolstraat 142 3L: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxx --
(x x.xxx,xx) per jaar;-----
- Tolstraat 142 3R: voor xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxx ----
xxxx (x x.xxx,xx) per jaar; -----
3. De servicekosten die aan de huurders van het registergoed in rekening worden gebracht,
bedragen als volgt: -----
- Tolstraat 142 2L: xxxxxx xxxx (x xx,xx) op jaarbasis. -----
4. De huren zijn bij vooruitbetaling, per maand, verschuldigd. -----
5. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig.-----
6. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe
bekend.-----
7. De voormelde huurbedragen onder 1. en 2. vermeld zijn exclusief-----
eventueelverschuldigde omzetbelasting casu quo vrij van omzetbelasting en -----
exclusiefservicekosten. -----

WAARBORGSOMMEN/BANKGARANTIE HUURDERS -----

Door de volgende huurders terzake het registergoed sub 1. vermeld (Tolstraat 136) zijn de -----
volgende waarborgsommen voldaan: -----

- huurder van Tolstraat 136 1L: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx);-----



- huurder van Tolstraat 136 1R: xxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 136 2L: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 136 2R: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 136 3L: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 136 3R: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx). -----

Door de volgende huurders terzake het registergoed sub 2. vermeld (Tolstraat 142) zijn de-----
volgende waarborgsommen voldaan: -----

- huurder van Tolstraat 142 HL: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx -----
(x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 HR: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 1L: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxx (x x.xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 1R: xxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 2L: xxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 2R: xxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 3L: xxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx); -----
- huurder van Tolstraat 142 3R: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxx (x xxx,xx). -----

LASTEN -----

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zesentwintig verschuldigd terzake---
het registergoed sub 1. vermeld (Tolstraat 136): -----

- onroerende zaak belasting: éénduizend negenhonderdvijfenveertig euro en zestien cent-
(€ 1.945,16); -----
- rioolrecht: éénduizend vijfhonderdzesendertig euro en tweeëndertig cent (€ 1.536,32); ---
- waterschapslasten: zeshonderdeenenvijftig euro en eenenzestig cent (€ 651,61). -----

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zesentwintig-----
verschuldigd terzake het registergoed sub 2. vermeld (Tolstraat 142): -----

- onroerende zaak belasting: tweeduizend drieënveertig euro en eenenzeventig cent-----
(€ 2.043,71); -----
- rioolrecht: éénduizend vijfhonderdzesendertig euro en tweeëndertig cent (€ 1.536,32); ---
- waterschapslasten: zeshonderdvierentachtig euro en tweeënzestig cent (€ 684,62).-----

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

RECHTSGEDING -----

Met betrekking tot het registergoed lopen geen rechtsgedingen. -----

ONTEIGENING -----

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

VERREKENING BATEN EN LASTEN -----

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



GARANTIES-----

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

Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen "as is, where is" clause. -----

Verkoper staat uitsluitend in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het -----
registergoed. -----

Behoudens ten aanzien van zijn even vermelde bevoegdheid tot verkoop en levering verstrekt
verkoper geen enkele garantie. -----

VERZEKERING -----

Het registergoed is verzekerd bij een solide verzekeraar voor voldoende. -----

RISICO-----

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopprijs moet worden---
voldaan. -----

AANSCHRIJVINGEN-----

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op negentien mei
tweeduizend zesentwintig zijn er geen (voor)aanschrijving(en) als bedoeld in artikel 15 lid 2----
sub a. van de AVVV 2018 bekend. -----

Verkoper neemt ten aanzien van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of -----
eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich en aanvaardt
geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie. -----

MILIEU -----

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat: -----

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige -----
mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat---
het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende -----
milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het ---
nemen van andere maatregelen; -----
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks -----
bevinden; -----
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de-----
gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN -----

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op-----
vijf oktober tweeduizend tweeduizend zesentwintig zijn de volgende publiekrechtelijke -----
beperkingen bekend: -----



"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ----
onroerende zaken-----

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake -----
vergunningenstelsel splitsing-----

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam -----

Datum in werking 18-01-2024-----

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143 Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08-----

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)". -----
alsmede -----

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ----
onroerende zaken-----

Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) -----

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam -----

Datum in werking 22-11-2011-----

Afkomstig uit stuk Hyp4 79577/50 Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33 -----

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)", -----

BESCHERMD STADSGEZICHT -----

Het registergoed is gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd-----
stadsgezicht. -----

MONUMENT -----

Het registergoed is heden opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor)-----
aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als gemeentelijk -----
monument. -----

ENERGIELABEL -----

Verkoper beschikt ten aanzien van het registergoed over energielabels dan wel -----
gelijkwaardig documenten als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit -----
bouwwerken leefomgeving, welke Verkoper uiterlijk op de dag waarop de -----
koop prijs moet worden voldaan, aan Koper zal overhandigen. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, OVERIGE -----

LASTEN EN BEPERKINGEN -----

Ten aanzien van het registergoed zijn er geen bijzondere lasten en -----
beperkingen van civielrechtelijke aard bekend. -----

DIVERSE CLAUSULES EN BEPALINGEN-----

Ouderdomsclausule -----

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command -----
aanvaardt een koper dat het registergoed oude gebouwen betreffen, hetgeen betekent dat de
eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager ---
liggen dan bij nieuwe(re) gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat ---



hij 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. -----

Asbestclausule -----

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command ----- aanvaardt verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo ----- verbouwing van het registergoed normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende ----- materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt daarmee uitdrukkelijk de eventuele ----- aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het destbetreffende ----- gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt -. Koper is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en --- afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten ----- verbonden zijn. Koper kan na ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de ----- akte de command 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. -----

Niet-bewonersclausule -----

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verklaart koper ermee bekend te zijn dat dat verkoper het registergoed nooit zelf feitelijk heeft ----- gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het registergoed casu quo aan het betreffende gebouw - waar het registergoed- deel van uitmaakt - waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het - gebruik had gehad. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor ----- rekening en risico van koper. -----

"As is where is" clausule -----

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 danwel de akte de command 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 danwel de akte de command verkoper voor - alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, technische, feitelijke en/of juridische aard. -----



Loodclausule-----

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het - Verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte meer loodhoudende materialen zijn ----- verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het ----- registergoed. -----

Indien deze materialen in het Verkochte aanwezig zijn, wordt dat door koper aanvaard. -----

Leegstand/ verbouw Tolstraat 136 HL en 136 HR -----

De benedenwoningen gelegen aan de Tolstraat 136-HL en 136-HR worden op dit moment ----- verbouwd en vrij van huur opgeleverd. Verkopers zullen voor hun rekening zorgdragen dat de- woningen dusdanig worden verbouwd dat de woningen op basis van de nu geldende ----- regelgeving in de vrije sector verhuurd kunnen worden, dat wil zeggen volgens het nu ----- geldende woningwaarderingssysteem (WWS) op ten minste eenhonderd zevenentachtig (187) -- punten zullen zijn gewaardeerd (zie verder hieronder bij het onderdeel 'Huurregelgeving, ----- verhuurbaarheid en beleggersrisico'). Voor meer informatie zie de informatie in de bijlagen----

Muurschildering -----

Voor de zijgevel van Tolstraat 136 is een overeenkomst beschikbaar over de tijdelijke ----- muurschildering "Klimaat" aan de zijgevel aan de Robijnstraat, uitgevoerd door kunstenaar --- Lars Brehm in opdracht van stadsdeel Zuid. De overeenkomst vermeldt een periode van vier -- jaar vanaf één oktober tweeduizend vijftientwintig, met evaluatie na drie jaar. De gemeente --- draagt volgens de overeenkomst zorg voor het onderhoud van het kunstwerk; na afloop is in -- beginsel verwijdering en herstel voorzien, tenzij anders wordt overeengekomen. De volledige overeenkomst en vergunning zijn leidend. -----

Huurregelgeving, verhuurbaarheid en beleggersrisico -----

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de wet- en regelgeving met betrekking tot de ----- verhuur van woonruimte, waaronder begrepen regelgeving inzake huurprijs-bescherming, --- woningwaardering, vergunningen en gemeentelijke verordeningen, aan verandering ----- onderhevig is en in de toekomst verder kan wijzigen. -----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat bij beëindiging van een bestaande huurovereenkomst en/of een tussentijdse toetsing (de alsdan geldende wet- en regelgeving) ertoe kan leiden dat een--- woning slechts tegen een lagere huurprijs kan worden verhuurd dan de thans geldende dan --- wel in het verleden gerealiseerde huurprijs. -----

Koper is er voorts mee bekend dat het, teneinde een woning bij toekomstige verhuur in de --- vrije sector te kunnen (blijven) verhuren, noodzakelijk kan zijn investeringen, aanpassingen --- en/of verduurzamingsmaatregelen aan de woning te verrichten. Alle daarmee verband ----- houdende kosten, risico's en gevolgen komen volledig voor rekening en risico van koper. -----

In het verleden gerealiseerde, overeengekomen of thans geldende huurprijzen, alsmede ----- eventuele berekeningen, rendementen of uitgangspunten daaromtrent, houden uitdrukkelijk-



geen garantie of toezegging in ten aanzien van toekomstige huurprijzen, verhuurbaarheid, ---
huurregime of rendement. -----
Koper heeft zich ter zake zelfstandig kunnen laten informeren en aanvaardt de hiervoor -----
omschreven omstandigheden uitdrukkelijk als onderdeel van het reguliere beleggers- en -----
exploitatierisico. Koper kan verkoper, tenzij verkoper de huurprijs of huurregime heeft -----
gegarandeerd, niet aansprakelijk stellen voor enige schade, waardevermindering, lagere-----
huuropbrengst, rendementsderving of kosten als gevolg van huidige of toekomstige-----
wijzigingen in wet- en regelgeving en/of gemeentelijke verordeningen, behoudens voor zover
uitsluiting van aansprakelijkheid naar dwingend recht niet is toegestaan. -----

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van goedgeheid-----

Artikel 14 AVVV 2018 komt te luiden als volgt: -----

1. De bieder, 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 goedgeheid"); en -----
 - (ii) om op verzoek van 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 NVMmakelaar, lid van de MVA, -----
tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen. -----

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). -----

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 -----
 - 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 bidder, niet --- zijnde NVMmakelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder-vermelding van "**veiling Tolstraat 136 en 142 zaaknummer 62357 waarborgsom**" - op rekeningnummer IBAN NL32 RABO 0379282186 ten name van KB Notarissen; --- deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 ---- uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of -----
2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bidder niet gegoed --- bevonden, tenzij: -----
- hetzij de bidder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als --- bidder op te treden; -----
 - hetzij verkoper of de directie-makelaar aan de notaris verklaart met deze bidder----- 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 bidder die via de website zijn bod wil -- uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.-----
5. Wordt een bidder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht. -----

PLOK (inzetpremie) -----

1. De inzetpremie ("plokpenning") terzake het registergoed sub 1. vermeld (Tolstraat 136) -- bedraagt vijftigduizend euro (€ 25.000,00) exclusief omzetbelasting en is voor ----- rekening verkoper.-----
2. De inzetpremie ("plokpenning") terzake het registergoed sub 2. vermeld (Tolstraat 142)-- bedraagt twintigduizend euro (€ 20.000,00) exclusief omzetbelasting en is voor rekening verkoper. -----
3. In afwijking van artikel 7 lid 2 AVVV 2018 wordt de inzetpremie uitbetaald ter -----



gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting. -----

4. Artikel 7 lid 3 AVVV 2018 is niet van toepassing. -----

Het recht op de inzetpremie vervalt ingeval verkoper niet tot gunning van het -----

registergoed overgaat. Alsdan wordt de inzetpremie mitsdien niet uitbetaald. -----

OVERDRACHTSBELASTING-----

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

De overdrachtsbelasting is voor rekening koper.-----

Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in ----

artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), zal Koper aan-----

Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn -----

verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting -

verschuldigde bedrag.-----

Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat--

het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper

ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan -----

overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.-----

AANVAARDING-----

Het registergoed kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder-----

terzake de veiling verschuldigd is.-----

BETALING BINNEN ACHT DAGEN AAN MIJ, NOTARIS-----

Artikel 10 lid 1 van de AVVV 2018 komt te luiden als volgt:-----

Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen: -----

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen -----

garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;-----

- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en vier/tiende procent -----

(0,4%) van de koopsom exclusief omzetbelasting; -----

- de kosten van de - eventuele - akte de command;-----

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----

- courtage makelaar-koper, indien aangewezen; -----

- gebruikelijke researchkosten diverse notariële registers; één en ander - voor zover van--

toepassing - te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.-----

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten-----

waaronder meer begrepen: -----

- gebruik van de geautomatiseerde systemen; -----

- publicatie op de websites voor openbare verkoop; -----

- zaalhuur en zaalfaciliteiten; -----

- techniek voor het bieden via internet; -----

- veilingmeester;-----



te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting. -----

BETALING KOOPSOM -----

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet -----
door koper geschieden vóór of uiterlijk op negentien november tweeduizend zesentwintig.----

GUNNING -----

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

WIJZE VAN VEILEN -----

De veiling vindt plaats in vijf (5) fasen: -----

1. de eerste, de inzet van Tolstraat 136, bij opbod; -----
2. de tweede, de afslag van Tolstraat 136; -----
3. de derde, de inzet van Tolstraat 136, bij opbod; -----
4. de vierde, de afslag van Tolstraat 142; -----
5. de vijfde, de combinatie van Tolstraat 136 en 142, wordt in slag gelegd. -----

Dit gebeurt na elkaar in één zitting. -----

INTERNETBIEDEN -----

Extra voorwaarden 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, via welke website -
een Bod via internet kan worden uitgebracht. -----
2. Stichting Openbare Verkoop: -----
"Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Amersfoort, -----
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, 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 de Stichting Openbare Verkoop 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 en tijdens de ----
Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. -----

Aanvulling voorwaarden:-----

1. In aanvulling op de AVVV 2018 kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet ----
worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVV 2018 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 2018 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 zaalbieter 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 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 2018 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot -
vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en-----
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV 2018. -----Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVV 2018 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. -----
10. 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 AVVV 2018.-----
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 Stichting Openbare
Verkoop 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) -
danwel aan de directie-makelaar 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 procesverbaal 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.-----
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. -----
Deze akte is heden verleden te Amsterdam.-----
De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht. ----
De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van-
de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.-----
Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de-----
verschenen persoon en mij, notaris, om zeventien uur. -----
(Volgt ondertekening.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



XXX

Dit afschrift is geen afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt.