

## BERGER NOTARIAAT

2022.0820.01

### VEILINGVOORWAARDEN

Sluisstraat 3 te Muiden

Heden, \*\*\*, verscheen voor mij, mr. Bruno Anton Eric August Berger, notaris te Amsterdam:

\*\*\*, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

\*\*\*, hierna te noemen: de "**Verkoper**".

Van gemelde volmacht blijkt uit een aan deze akte gehecht onderhands stuk.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende.

Verkoper stelt bij deze vast de voorwaarden waaronder de hierna te vermelden registergoederen vrijwillig in het openbaar zullen worden verkocht.

#### **INLEIDING**

##### DATUM EN PLAATS

De vrijwillige verkoop vindt plaats op twaalf december tweeduizend tweeëntwintig vanaf achttien uur in Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, of zoveel later als de Verkoper zal bepalen.

##### REGISTERGOEDEREN

Geveild zullen worden:

1. het winkel-woonhuis met schuur, ondergrond, erf en verder aanbehoren, staande en gelegen te Muiden, Sluisstraat 3, kadastraal bekend gemeente **Muiden, sectie B, nummer 1622**, groot een are zeventig centiare;
2. een perceel grond, gelegen achter de percelen Sluisstraat 1 en 3 te Muiden, kadastraal bekend gemeente **Muiden, sectie B, nummer 2074**, groot een are achtenveertig centiare,

hierna tezamen te noemen: het "**Registergoed**".

##### EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Registergoed werd door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4 op zeven november

negentienhonderdvijfennegentig, in register Hypotheken 4, in deel 13114 nummer 21, van een afschrift van een akte houdende scheiding en deling, houdende afstand van het recht om ontbinding en vernietiging te vorderen tevens inhoudende kwijting en decharge over en weer, op twee november negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. P. Hendriks, destijds notaris te De Ronde Venen.

### **GEGEVENS BETREFFENDE HET REGISTERGOED**

#### GEBRUIK

Het Registergoed wordt op de dag van de betaling van de kooppenningen ontruimd geleverd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

#### ZAKELIJKE LASTEN

- Onroerendezaakbelasting: éénhonderdvijfenzestig euro en vijftig cent (€ 165,50).
- Rioolrecht (aansluitrecht): tweehonderdvier euro en tweeënzestig cent (€ 204,62).
- Waterschapslasten: dertien euro en negentig cent (€ 13,90).

De WOZ-waarde beloopt éénhonderdelfduizend euro (€ 111.000,00).

De juistheid van de opgave van de lasten wordt door Verkoper niet gegarandeerd. De lasten worden tussen Verkoper en de koper in veiling pro rato verrekend vanaf de dag van betaling van de koopprijs tot en met eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.

#### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

1. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend tweeëntwintig zijn ten aanzien van het Verkochte sub 1 (nummer **1622**) de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie

Kadaster:

Publiekrechtelijke beperking

Basisregistratie Kadaster: Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW

Betrokken rechtspersoon: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk: Hyp4 72869/00136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Afkomstig uit stuk: Hyp4 82841/00002

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

2. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend tweeëntwintig zijn ten aanzien van het Verkochte sub 2 (nummer **2074**) geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster

#### AANSCHRIJVINGEN

Blijkens voormelde elektronische kadastrale uittreksels is niet gebleken dat er een aanschrijving op het Registergoed rust. Verkoper neemt ten aanzien van na heden van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich. Te dezen wordt nog verwezen naar een brief van de afdeling handhaving van de gemeente Gooise Meren de dato eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig waarin wordt aangegeven dat het handhavingstraject wordt aangehouden in afwachting van de veiling van twaalf december tweeduizend tweeëntwintig.

#### MILIEU

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat het hem niet bekend is dat:

- er feiten zijn waaruit blijkt dat het Registergoed 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.
- zich in het Registergoed (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- zich in het Registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Te dezen wordt nog verwezen naar de informatie op [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het Registergoed Verkoper ter zake.

#### GARANTIES/AANSPRAKELIJKHEID

De Verkoper verleent geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die omtrent het Registergoed in deze akte dan wel elders, hetzij schriftelijk hetzij mondeling is medegedeeld of waarvan informatie achterwege blijft.

#### BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Er zijn geen rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd.

#### BIJZONDERE LASTE EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Verkochte sub 2 (nummer **2074**) wordt te dezen verwezen naar een akte van vaststelling statuten, verleden op vierentwintig september negentienhonderdtweënnegentig voor genoemde notaris Hendriks, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst (destijds te Amsterdam) op dertig september negentienhonderdtweënnegentig in register Hypotheken 4 in deel 11136 nummer 4, in welke akte onder meer voorkomt, woordelijk luidende:

*"Voor ten aanzien van de in artikel 4 sub b. omschreven onroerende zaak bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar:*

*a. een akte van levering op vijftien januari negentienhonderdzevenenveertig verleden voor de destijds re Weesp standplaats hebbende notaris Mr. H. ten oever, bij afschrift overgeschreven ten gemelde hypotheekantore op diezelfde dag in deel 3410 nummer 56, bij welke akte het perceel Sluisstraat 3 te Muiden werd verkocht destijds aan de heer Elbertus Laurentius Pronk, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"9. De koper is verplicht voor zijne rekening het gekochte van de aangrenzende aan de verkopers in eigendom verbleven perceelen af te scheiden en afgescheiden te houden door middel van een muur op de zuidoostelijke grens van het gekochte, ter geheele diepte daarvan, op te trekken tot een hoogte van een meter tachtig centimeter. Het onderhoud en de eventuele vernieuwing van die muur komen voor rekening van den koper. Indien door den koper aan de zuidwestzijde van het gekochte geen steenen schuur wordt gebouwd, is hij verplicht voor zijne rekening op de zuidwestelijke grens van het gekochte ter afscheiding een steenen muur ter zelfde hoogte te doen plaatsen. Het onderhoud en de eventuele vernieuwing van die muur komen voor rekening van den koper;"*

*b. gemelde titel van aankomst in deel 7643 nummer 24 waarin woordelijk staat vermeld:*

*"D. I. Bij deze vestigen ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van vermeld kadastraal perceel gemeente Muiden sektie B nummer 1623 en ten behoeve van het hem in eigendom toebehorende perceel aan de Sluisstraat 4 te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden sektie B nummer 411 en ten laste van het verkochte, eveneens uitmakende een gedeelte van vermeld kadastraal nummer 1623 de erfdienstbaarheid van weg om*

te komen van en te gaan naar de Sluisstraat, zulks onder de volgende bepalingen:

1. deze erfdienstbaarheid zal uitgeoefend dienen te worden over de strook grond op vermelde situatietekening aangegeven met kruisarcering.
  2. De koopster is verplicht deze strook grond op zijn kosten als goed begaanbare weg, voorzien van klinkerbestrating in stand te houden.
  3. De koopster zal eveneens het thans bestaande hek aan de Sluisstraat in stand houden. Dit hek zal zonder toestemming van de eigenaar van het heersend erf niet mogen worden afgesloten.
  4. De eigenaar van het heersend erf is gerechtigd op zijn kosten leidingen voor nutsbedrijven enzovoorts te (doen) aanleggen en bestaande leidingen te houden. Onderhoud en vernieuwing van deze leidingen zijn onder dit recht begrepen.
  5. De koopster dient er voor zorg te dragen dat op vermelde strook rond geen voorwerpen, voortuigen, hekken of wat dan ook geplaatst worden op geplaatst blijven.
- II. Te vestigen ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van vermeld kadastraal perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1623 en ten laste van het verkochte eveneens uitmakende een gedeelte van vermeld kadastraal nummer 1623 de erfdienstbaarheid van uitzicht en van licht in de noordgevel en de westgevel van het op het heersend erf bestaande gebouw, op de thans bestaande wijze waaronder tevens is begrepen het recht tot het hebben en houden van naar buiten openslaande ramen.
- E. Voorts worden bij deze aan de koopster de volgende verplichtingen opgelegd.
1. De koopster zal op generlei wijze bezwaar maken tegen enig door de verkoper gewenst gebruik van het hem in eigendom verblijvende gedeelte van vermeld kadastraal perceel nummer 1623 en dit gebruik ook niet bemoeilijken.
  2. De koopster zal de verkoper en de zijnen geen overlast bezorgen: met name zal het laden en lossen van kratten en dergelijke op het haar bij deze verkochte perceel met zo min mogelijk lawaai geschieden en zoveel mogelijk binnen de normale openingstijden

van haar winkel.

3. *Brandgevaarlijke stoffen zullen op het bij deze aan de koopster verkochte gedeelte niet mogen worden opgeslagen. Noch mag op enigerlei wijze stand of overlast veroorzaakt worden.*
  4. *De verkoper heeft het recht thans in het verkochte aanwezige leidingen daar te houden. Onderhoud en vernieuwing van deze leidingen zijn eveneens toegestaan.*
  5. *De koopster verplicht haar en de mede-gebruikers van het overgedragene de hiervoor onder E 1 tot en met 4 vermelde bepalingen stipt na te leven zulks op verbeurte ten behoeve van de verkoper van een onmiddellijk en zonder enige ingebrekestelling en zonder enige rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van eenhonderd gulden (f. 100,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.*
- F. *De hiervoor onder E vermelde bepalingen worden hierbij voorzover mogelijk tevens gevestigd als erfdienstbaarheden zulks ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van vermeld kadastraal nummer 1623 en ten laster van het aan de koopster verkochte gedeelte van dit kadastraal nummer.*
- G. 1. *Bij overtreding van de hiervoor onder D vermelde bepalingen is de nalatige partij casu quo diens verkrijger of zakelijk gerechtigde een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeven van de verkoper, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn, verschuldigd van eenhonderd gulden (f. 100,00) voor iedere overtreding en van eenhonderd gulden (f. 100,00) per dag dat de overtreding voortduurt.*
2. *Bij elke vervreemding (inbreng in een vennootschap daaronder begrepen) of vestiging van een zakelijk recht of bij vestiging/verlening van zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht is de koopster verplicht het hiervoor onder E. 1 tot en met 5 bepaalde, de bepaling onder G. 1 vermeld en deze bepaling aan de verkrijgen of de (zakelijk) gerechtigde op te leggen en deze te verplichten op zijn beurt bij vervreemding of vestiging van een (zakelijk) recht opnieuw op te leggen aan zijn verkrijger of (zakelijk) gerechtigde op te leggen zulks op verbeurte ten behoeve van de verkoper van een direct opeisbare, zonder ingebrekestelling of rechterlijke*

*tussenkompst opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100,00).*

*H. Partijen komen overeen dat de hiervoor onder C. 9. vermelde verplichting van de koopster tot het optrekken van een muur vervalt. Het is verkoper voorts bekend dat de koopster vanuit haar woonkamer uitzicht heeft over het aan de verkopers verblijvende gedeelte van vermeld kadastraal nummer 1623. In verband hiermee is het de verkoper verboden, zolang genoemde mevrouw Pronk-van Dienst in het pand Sluisstraat 3 te Muiden woont, op dat gedeelte waarover zij uitzicht heeft gebouwen te stichten. Wel is de verkoper gerechtigd op dat gedeelte hekken te plaatsen en dat gedeelte te beplanten. De koopster heeft overigens geen enkel recht, hoe ook genaamd, op het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel."''*

#### DIVERSE CLAUSULES

1. As is, where is

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Registergoed, een veiling op basis van het principe "as is, where is" is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek en beslagen. De in de akte van veilingvoorwaarden gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.

Koper gaat met bovenstaande akkoord door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command.

2. Ouderdomsclausule

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan honderd jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor onder ander het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam et cetera) en de afwezigheid van doorslaand of

optrekkend vocht et cetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het Registergoed, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het Registergoed kunnen zijn.

3. Asbestclausule

Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed was het normale praktijk asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command hiermee bekend te zijn, aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het Registergoed en vrijwaart Verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het Registergoed kunnen voortvloeien. Verkoper vermeldt uitdrukkelijk dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet asbesthoudend, linoleum, vinyl enzovoorts) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan Verkoper niet bekend is.

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het Registergoed loopt er geen rechtsgeding.

ONTEIGENING

Met betrekking tot het Registergoed is geen onteigening aangezegd.

WETTELIJK VOORKEURSRECHT VAN DE GEMEENTE

Het Registergoed ligt niet in een gebied waarop het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente van toepassing is.

MANDELIGHEDEN

Aan het Registergoed zijn geen mandeligheden verbonden.

ENERGIELABELS

Een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is ten aanzien van het Registergoed niet vereist aangezien het Registergoed is aangemerkt als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet dan wel als gemeentelijk monument.

NEN 2580

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet beschikt over een NEN2580 meting en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakten volgens informatie is verkregen. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.



#### VERZEKERING

Het Registergoed zal per één december tweeduizend tweeëntwintig verzekerd zijn bij Nationale Nederlanden voor zeshonderdvijftigduizend euro (€ 650.000,00).

#### AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert Verkoper, onder opschortende voorwaarde van betaling van de koopprijs, aan koper alle aan het Registergoed verbonden aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Koper zal na betaling van de koopprijs van het Registergoed en het verder terzake verschuldigde bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### **VEILINGVOORWAARDEN**

De veiling van het Registergoed zal geschieden onder de ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN AMSTERDAM 2001, vastgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam), op vier juli tweeduizend één, in het register Hypotheken 4, deel 17492 nummer 17, en gedeponeed bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam, op diezelfde dag onder nummer 115/2001, hierna aan de duiden als "**AVA 2001**", alsmede onder de in deze akte vermelde BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN, welke AVA 2001 en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de bewijzen van eigendom ten minste acht dagen vóór de datum van veiling op kantoor van de notaris, voor het publiek ter inzage zullen liggen, met de inhoud waarvan koper geacht wordt bekend te zijn.

#### WIJZE VAN VEILEN

Het bieden op deze VRIJWILLIGE verkoop vindt gelijktijdig plaats in de zaal en via de website. Onderstaande voorwaarden zijn hierop van toepassing.

De veiling vindt plaats in twee (2) fasen:

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

AANVULLENDE VOORWAARDEN (IN VERBAND MET INTERNETBIEDEN)

Het bieden op deze VRIJWILLIGE verkoop vindt gelijktijdig plaats in de zaal en via de website.

AANVULLENDE VOORWAARDEN.

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan ook via internet worden geboden. Als 'bod' in de zin van de AVA 2001 wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht op de wijze die door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. is voorgeschreven, door een deelnemer die aan de door Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. omschreven registratieprocedure heeft voldaan. Het bedrag waarop de internetbieder klikt, is daarbij in de inzetfase beslissend. Met 'bieder' in de zin van de AVA 2001 wordt ook bedoeld de deelnemer die heeft voldaan aan de voorwaarden die voor het deelnemen aan de veiling via internet op de website van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. zijn gesteld en die hierna in lid 3 en 4 van dit artikel zijn opgenomen.
2. In aanvulling op de AVA 2001 wordt onder 'registratienotararis' verstaan: de notaris bij wie de deelnemer zich voorafgaande aan de veiling heeft geregistreerd volgens de procedure beschreven op de website van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. en zoals hierna in lid 3 en 4 van dit artikel omschreven.
3. Om mee te kunnen bieden op de veiling via internet moet de deelnemer gebruikmaken van een borg (internetborg) op de wijze als beschreven de website van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. De hoogte van de internetborg per aangeboden Registergoed is één procent (1%) van de biedlimiet, met dien verstande dat het minimum te storten bedrag als totale internetborg, welke wordt gestort op rekening van de Stichting Internetborg EAOGV, tenminste vijfduizend euro (€ 5.000,00) dient te bedragen. Deze internetborg heeft dezelfde rechtskracht als de bankgarantie zoals omschreven in artikel 14 van de AVA 2001. Als de internetbieder als hoogste bieder wordt aangemerkt, kan de internetborg uitsluitend op verzoek van de deelnemer worden gebruikt voor de waarborgsom die op grond van artikel 12 van de AVA 2001 na de veiling moet worden betaald. De door de deelnemer aan de notaris te betalen waarborgsom wordt dan dus lager. Het bod dat is ontvangen (door gebruik van de inloggegevens van de deelnemer) wordt aangemerkt als een bod van

de deelnemer. De deelnemer is steeds aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien. Over de gestorte internetborg zal geen rente worden vergoed.

4. In aanvulling op artikel 14 van de AVA 2001 moet de deelnemer, om mee te kunnen bieden op de veiling via internet, zich vooraf aanmelden via de website, de deelnemersverklaring invullen, zich laten identificeren bij een registratienotararis (als bedoeld in lid 2 hiervoor) en daar de registratieverklaring ondertekenen en gebruik maken van de internetborg.
5. Door mee te bieden in de zaal accepteert de zaalbieter deze veilingvoorwaarden, waarin het bieden via internet mogelijk wordt gemaakt. Wat betreft de geldigheid van de binnengekomen biedingen, zowel via internet als in de zaal, geldt dat zij voor hun werking de notaris moeten hebben bereikt in de zin van artikel 3:37 lid 3 BW.
6. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, zijn binnengekomen, bij het uitvallen van de internetverbinding tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
7. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. De snelheid van de internetverbinding van de bieder, en storingen en uitval van deze verbinding komen voor rekening en risico van de bieder.
8. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVA 2001 kan het afmijnen ook elektronisch plaatsvinden door het klikken op het woord 'bied' bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
9. Als afmijnbedrag geldt het bedrag dat de afslager roept op het moment dat 'mijn' wordt geroepen of op dat woord wordt geklikt, ook wanneer de afslager zijn zin nog niet heeft afgemaakt of het bedrag nog niet volledig heeft uitgesproken.
10. Wanneer de deelnemer op de veiling overgaat tot het doen van een bieding via internet, heeft deze bieding of afmijning gelijke rechtskracht als het doen van een bieding in de zaalveiling.
11. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit de veilingkoop door de bieder is artikel 22 van de AVA 2001 van overeenkomstige toepassing en wordt de hiervoor onder 3 van dit artikel vermelde internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.
12. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVA 2001 is de bieder tot het moment

van gunning (zonder dat een akte de command nodig is) bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer anderen (hierna: vertegenwoordigde), waaronder een rechtspersoon, mits de bieder schriftelijk aantoonst vertegenwoordigingsbevoegd te zijn en vóór het moment van gunning voldoet aan zijn verplichting tot het betalen van een waarborgsom in de zin van artikel 12 lid 1 van de AVA 2001. Ondanks deze verklaring blijft de bieder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van zijn verplichtingen. De bieder die niet aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom voldoet, wordt zelf aangemerkt als koper, tenzij hij en de vertegenwoordigde door de notaris na de gunning een akte de command als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de AVA 2001 hebben laten opmaken. Voor het overige geldt onverkort het in artikel 5 van de AVA 2001 bepaalde.

13. Door het uitbrengen van een bod op het registergoed via internet, op de wijze zoals door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V. omschreven, verleent de deelnemer ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de veilingnotaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om namens de deelnemer het proces-verbaal van veiling ten aanzien van het betreffende veilingobject te ondertekenen. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht het proces-verbaal ondertekenen en hiervoor 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.
14. Als een deelnemer niet via internet maar in de veilingzaal een bod uitbrengt, kan de hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoelde (en door de deelnemer betaalde) internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals omschreven in artikel 14 van de AVA 2001 én als gedeeltelijke betaling van een door deze deelnemer verschuldigde waarborgsom.
15. In afwijking van artikel 3 lid 5 van de AVA 2001 geldt:  
"De veiling geschiedt volgens Amsterdams gebruik bij opbod en daarna bij afslag en wel zodanig dat het bedrag, waarop bij afslag wordt gemijnd, als koopsom geldt"

#### **OVERIGE BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

##### OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

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

2. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper uitkeren een vergoeding gelijk aan het door verkoper ter zake van diens verkrijging in totaal betaalde bedrag aan verschuldigde overdrachtsbelasting en eventueel aan diens rechtsvoorganger betaalde vergoeding. Bij de berekening van de vergoeding zal de door koper over de vergoeding te betalen overdrachtsbelasting in mindering worden gebracht op het aan verkoper te betalen bedrag.

INZETPREMIE (PLOKPENNING)

De inzetpremie bedraagt negenduizend vijfhonderd euro (€ 9.500,00), inclusief eventuele omzetbelasting en komt voor rekening van Verkoper. De Verkoper betaalt de inzetpremie aan de notaris, uiterlijk binnen acht dagen na gunning, door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter ter veiling.

Bij niet gunning wordt geen inzetpremie uitgekeerd.

Indien het registergoed niet wordt gegund is **geen** plokpenning verschuldigd

UITERLIJK DE ACHTSTE DAG NA DE GUNNING DIENT KOPER TE BETALEN:

- de waarborgsom van tien procent (10%) van de koopsom, als bedoeld in artikel 12 van de AVA 2001;
- een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- de kosten van de eventuele akte de command;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventieregister/Curateleregister/BRP/BAG ad veertig euro (€ 40,00);
- bij een rechtspersoon als koper, het tarief voor het doen van de recherches bij Kamer van Koophandel en UBO-register alsmede de verklaring uiteindelijk belanghebbende, in totaal ad éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00);
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig cent (€ 8,22) per notariële akte;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad één procent van de koopsom met een minimum van vierduizend vijfhonderd euro (€ 4.500,00);
- het door de koper verschuldigde aan de veilingorganisatie, volgens haar tarief inclusief de eventuele kosten van bieden via internet;
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;

- vergoeding negatieve bankrente notaris;
- de kosten van ontruiming (indien van toepassing),

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

UITERLIJK DE ACHTSTE DAG NA DE GUNNING DIENT VERKOPER TE BETALEN:

Betaling binnen 8 dagen: uiterlijk binnen 8 dagen dient Verkoper te betalen:

- inzetpremie inclusief omzetbelasting;
- de kosten als bedoeld in art. 9 lid 2 onder a, b en d van de AVA 2001
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- indien verkoper niet tot gunning van het Registergoed overgaat, de eventuele kosten van het veilinghuis volgens haar tarief en de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl, een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BETALING KOOPSOM

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper is verschuldigd moet worden voldaan uiterlijk dertig (30) dagen na gunning.

BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

LEVERING

Het Registergoed wordt leeg en ontruimd geleverd vrij van huur en andere gebruiksrechten.

RISICO

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

BANKGARANTIE

Elke bidder, niet zijnde een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001, dient bij ondertekening van het proces-verbaal aan de notaris een bankgarantie ter hand te stellen ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van de inzetsom casu quo geboden koopsom.

De bankgarantie dient:

- a. onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde datum;
- b. afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;

- c. de clause te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan hem zal uitkeren. De bankgarantie afgegeven door een bieder aan wie nadien het Registergoed niet als koper wordt gegund, zal aan die bieder worden teruggegeven.

**BERAAD**

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

**SLOT AKTE**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

De comparant heeft met mij, notaris, deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing ondertekend.

CONCEPT 25-11-2022