

## PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Heden, twintig november tweeduizend zeventien, des middags na zestien uur en dertig, is in Café Restaurant "Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verschenen:

de heer **Marcus Jacobus Majoor**, wonende te 7211 AZ Eefde, gemeente Lochem, Rustoordlaan 50, geboren te Nieuwer-Amstel op twintig mei negentienhonderdzevenenvijftig, zich legitimerende met zijn @ met nummer @, uitgegeven te @ op @, thans, evenals ten tijde van na te vermelden eigendomsverkrijging en sedertdien, gehuwd met mevrouw Hannelore Scholten, hierna tezamen te noemen: '**verkoper**'.

De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van de hierna te omschrijven onroerende zaak, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

### OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van na te vermelden gebouw, met een kamer aan de voorzijde op de vierde verdieping, plaatselijk bekend te **1018 DW Amsterdam als Nieuwe Kerkstraat 1-C-3**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie O, complexaanduiding 4406-A, appartementsindex 3**, uitmakende het onverdeeld één/vierde (1/4) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het huis met ondergrond en verder aanbehoren, staande en gelegen te 1018 DW Amsterdam als Nieuwe Kerkstraat 1-C, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O nummer 2751, groot een are en drieënveertig centiare, hierna te noemen: '**het verkochte**' of '**het registergoed**'.

### VOORGAANDE TITEL

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op achttien mei



negentienhonderdnegenennegentig in register 4, deel 15824 nummer 33 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zeventien mei daarvoor voor genoemde notaris Buma verleden.

#### VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na aankondiging in de plaatselijke dagbladen en bij biljetten, over te gaan tot de openbare verkoping van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "AVA", vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

#### BIJZONDERE BEPALINGEN

##### GEBRUIK

Het registergoed is verhuurd en wordt aan de koper(s) in veiling geleverd onder gestanddoening der lopende huurovereenkomst.

##### HUUR

1. Het verkochte is verhuurd voor tweehonderddrieënzeventig euro en tweeënveertig cent (€ 273,42) per maand, ofwel per jaar voor drieduizend tweehonderdeenentachtig euro en vier cent (€ 3.281,04).
2. De huur is bij vooruitbetaling te voldoen.
3. Een bij nadere vaststelling van overheidswege verminderde huurprijs zal geen aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de verkoper.
4. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig.
5. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe bekend.

##### WAARBORG SOM HUURDER

Door de huurder van het registergoed is geen waarborgsom voldaan dan wel een bankgarantie



gesteld.

#### LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zeventien verschuldigd voor:

- onroerende zaak belasting: éénhonderdzesendertig euro (€ 136,00);
- rioolrecht: éénhonderdachtentwintig euro en veertig cent (€ 128,40);
- waterschapslasten: vierenvestig euro en eenendertig cent (€ 44,31);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaren: negenhonderd euro (€ 900,00).

Deze opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

#### WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde voor het verkochte bedraagt voor het jaar tweeduizend zeventien tweehonderdzevenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 277.500,00) (peildatum één januari tweeduizend zestien).

#### RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte lopen geen rechtsgedingen.

#### ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte 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

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

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

#### VERZEKERING

Het verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de vereniging van eigenaren bij een solide maatschappij voor voldoende.

#### 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 de koper, terwijl de koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoeg moet nemen.

#### AANSCHRIJVINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVA bekend is/zijn.

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

#### TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

#### AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van 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 premiëregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper zal na de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

#### APPARTEMENTSRECHT



Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op twintig oktober negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. E.IJ. Spier, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op eenentwintig oktober daarna in register 4, deel 11760 nummer 7 en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement mede verbindend zijn voor de koper in veiling.

De administratie van de vereniging van eigenaars wordt gedaan door de heer S.F. Kalf, wonende te 1018 DW Amsterdam, Nieuwe Kerkstraat 1-C-1, 1018 DW Amsterdam.

#### PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, exclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, tweeduizend euro (€ 2.000,00) en komt ten laste van verkoper.

De notaris zal uiterlijk eenendertig (31) dagen na de dag van de veiling de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling van de kooppenningen.

#### OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

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

#### AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

#### BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde en vijfentachtig/honderdste procent (0,85%), (exclusief eenentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde), van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;



- de kosten van de - eventuele - akte de command ad éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00);
  - de kosten van de veilingorganisatie, volgens haar tarief artikel I.3.;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
  - de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen,
- één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel I.I. en I.6;
- courtage makelaar-verkoper;
- de voormelde plokpenning;
- eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

#### BETALING KOOPSOM

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór of uiterlijk op twintig december tweeduizend zeventien.

#### 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.

#### ENERGIELABEL

Verkoper beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen (G, geldig tot zesentwintig oktober tweeduizend zevenentwintig), welk label uiterlijk op de dag van de betaling van de koopenningen aan koper zal worden overhandigd.

#### NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakte volgens informatie is verkregen.

#### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### VOOR DE KOPER IN VEILING VAN BELANG ZIJNDE OMSTANDIGHEDEN

1. Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij dat registergoed wel zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.
2. Het verkochte maakt deel uit van een (ver)oude(rde) onroerende zaak, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, gevels, wanden, plafonds, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte.

#### GUNNING



De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig (24) uur na de veiling van het registergoed.

WIJZE VAN VEILEN

De veiling geschiedt in één (1) zitting bij opbod en afslag.

BIEDINGEN

Alsnu tot veiling overgaande is het verkochte in opbod gebracht en is het hoogste bod ad uitgebracht





DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld Notariskantoor om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarden de comparanten, handelend als voormeld, domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.

SLOT

Alle verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de



in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan dit proces-verbaal is verleden op de datum en ter plaatse als in het hoofd dezer akte vermeld.

Ik, notaris, heb de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de verschenen personen tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de nog aanwezige personen eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de nog aanwezige personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

