

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: pp/2018.002191.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

Op twee juli tweeduizend achttien is voor mij mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam, verschenen:

enzovoorts

hierna ook te noemen: “Verkoper”.

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag twee juli tweeduizend achttien des middags na zestien uur dertig minuten in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild het hierna vermelde registergoederen, te weten:

1. a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **Weesperzijde 120 1 te 1091 EP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 7974-A, appartementsindex 2, uitmakende het twintig/eenhonderdste (20/100) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een benedenhuis met drie afzonderlijke bovenwoningen, met ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Weesperzijde 120, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 2083, groot één are vierenzestig centiare;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de zolderverdieping, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 7974-A, appartementsindex 5, uitmakende het vijf/eenhonderdste (5/100) aandeel in voormelde gemeenschap;
2. a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met balkon, plaatselijk bekend **Weesperzijde 120 3 te 1091 EP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 7974-A, appartementsindex 4, uitmakende het twintig/eenhonderdste (20/100) aandeel in voormelde gemeenschap;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de zolderverdieping, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 7974-A, appartementsindex 7, uitmakende het vijf/eenhonderdste (5/100) aandeel in voormelde gemeenschap;

hierna tezamen aangeduid met: “het Registergoed”.

Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Het Registergoed is door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de

Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli tweeduizend veertien in het register Hypotheken 4 deel 64583 nummer 75 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op drie juli tweeduizend veertien verleden voor mr. B.C.M. Waaijer, notaris te Amsterdam.

Gegevens met betrekking tot het Registergoed

Huren

1. Het Registergoed is per één juli tweeduizend achttien verhuurd als volgt:
 - voor wat betreft de Weesperzijde 120 1: vierhonderdvijfenzestig euro en tachtig eurocent (€ 465,80) inclusief een bedrag van twee euro en vijfenzeventig eurocent (€ 2,75) als voorschot trapverlichting en intercom;
 - voor wat betreft de Weesperzijde 120 3: vijfhonderdthalf euro en negenentachtig eurocent (€ 512,89) inclusief een bedrag van twee euro en vijfenzeventig eurocent (€ 2,75) als voorschot trapverlichting en intercom;per maand bij vooruitbetaling.
Totaal aan huren per maand: negenhonderdachtenzeventig euro en negenenzestig eurocent (€ 978,69).
Totaal aan huren per jaar: elfduizend zevenhonderdvierenveertig euro en achtentwintig eurocent (€ 11.744,28).
2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
3. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het Verkochte is geen procedure bij de huurcommissie aangehangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het Verkochte is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Verkoper heeft de huurders een huurverhoging aangezegd per één juli tweeduizend achttien. Verkoper geeft koper geen garantie met betrekking tot de acceptatie en/of betaling hiervan door de huurders

Waarborgsommen

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- voor wat betreft de Weesperzijde 120 1: driehonderdveertig euro en vierendertig eurocent (€ 340,34);
- voor wat betreft de Weesperzijde 120 3: achthonderdvierentachtig euro en zevenentachtig eurocent (€ 884,87).

De door de huurders betaalde waarborgsommen worden met de koper verrekend.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Zakelijke lasten

Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- voor wat betreft de Weesperzijde 120 1:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: éénhonderdvierenveertig euro en vier eurocent (€ 144,04);
 - rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig

- eurocent (€ 125,83);
 - waterschapslasten systeemheffing gebouwd: vijftig euro en drieënnegentig eurocent (€ 50,93);
 - servicekosten aan Vereniging van Eigenaars: éénduizend éénhonderdvijfentwintig euro (€ 1.125,00);
- Totaal aan zakelijke lasten per jaar: éénduizend vierhonderdvijfenveertig euro en tachtig eurocent (€ 1.445,80);
- voor wat betreft de Weesperzijde 120 3:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: éénhonderdvierenveertig euro en vier eurocent (€ 144,04);
 - rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig eurocent (€ 125,83);
 - waterschapslasten systeemheffing gebouwd: vijftig euro en drieënnegentig eurocent (€ 50,93);
 - servicekosten aan Vereniging van Eigenaars: éénduizend éénhonderdvijfentwintig euro (€ 1.125,00);
- Totaal aan zakelijke lasten per jaar: éénduizend vierhonderdvijfenveertig euro en tachtig eurocent (€ 1.445,80).

In verband met het aanleggen van een reservefonds heeft de Vereniging van Eigenaars besloten om de servicebijdragen per één januari tweeduizend negentien te verhogen naar éénduizend zeshonderdtachtig euro (€ 1.680,00) (voor iedere woning) en vierhonderdtwintig euro (€ 420,00) (voor iedere berging) per jaar.

WOZ-waarden

De WOZ waarde belopen:

- voor wat betreft de Weesperzijde 120 1: driehonderdachtenveertigduizend euro (€ 348.000,00);
- voor wat betreft de Weesperzijde 120 3: driehonderdachtenveertigduizend euro (€ 348.000,00).

Verzekeringen

Het Registergoed is verzekerd via de Vereniging van eigenaars bij Reaal Verzekeringen voor een bedrag van één miljoen éénhonderdvijftienduizend zeshonderd euro (€ 1.115.600,00).

Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig mei tweeduizend achttien zijn geen aanschrijvingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

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, dat 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 Registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het Registergoed asbesthoudende of andere

voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan de pijp asbest onder de trap, zulks met inachtneming van de hierna vermelde asbestclausule.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig mei tweeduizend achttien zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt over energieprestatiecertificaten danwel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, te weten:

- Weesperzijde 120 1: label F;
- Weesperzijde 120 3: label C.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Verkochte verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 metingen, te weten:

- voor wat betreft de Weesperzijde 120 1: drieënzestig twee/honderdste vierkante meter (63,02m²) voor de woning, tien vijfenzeventig/honderdste vierkante meter (10,75m²) voor de berging en zes zeventien/honderdste vierkante meter (6,17m²) voor de buitenruimte;
- voor wat betreft de Weesperzijde 120 3: achtenvijftig tachtig/honderdste vierkante meter (58,80m²) voor de woning, zestien vijfenzeventig/honderdste vierkante meter (16,65m²) voor de berging en vijf éénendertig/honderdste vierkante meter (5,31m²) voor de buitenruimte.

Splitsingsakte

Het reglement van de Vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op vier mei tweeduizend, verleden voor mr. R.A.W. de Jong, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op acht mei tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 16587 nummer 40.

Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de gebruikseenheid:

- voor wat betreft de woning: particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker al dan niet met zijn gezin; handel nering of bedrijf, mag daarin niet worden uitgeoefend;
- voor wat betreft de berging: privé-bergruimte.

De Vereniging van eigenaars is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 69615195.

Verbouwing woning op de begane grond (Weesperzijde 120 H)/Wijziging

splitsingsakte

Het is Verkoper bekend dat de eigenaar van het appartementsrecht aan de Weesperzijde 120 H (appartementsindex 1) voornemens is om de woning op de begane grond te verbouwen, zodanig dat een aanbouw wordt gerealiseerd en de opstal in de tuin voor een gedeelte wordt uitgediept.

In verband hiermede:

- is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voornemens de akte van splitsing in appartementsrechten te wijzigen.
Koper dient dan ook bij ondertekening van het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command na te melden onherroepelijke volmacht te verlenen:

“ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

1. *De koper geeft hierbij toestemming voor de wijziging splitsing in appartementsrechten, zodat de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 het recht heeft – mits na verkregen gemeentelijke vergunning/toestemming, indien vereist, - om een uitbouw aan de achterzijde van het gebouw aan te brengen, te hebben en te houden en om die opstal voor een deel uit te diepen, mits alle kosten voor het aanbrengen, onderhouden, herstellen en vervangen daarvan voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 komen - en geeft hierbij onherroepelijke volmacht aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 om namens de koper te compareren bij de akte wijziging splitsing in appartementsrechten, welke akte zal worden verleden voor een nader door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 aan te wijzen notaris, teneinde uitvoering aan vorenstaande te geven, om de huidige splitsingstekening te wijzigen en voorts de ter voorschreven zake alle daartoe benodigde akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde nuttig, nodig of wenselijk mocht achten, alles met het recht van substitutie, welke substitutie ook kan worden toegepast in alle andere gevallen dan die welke zijn genoemd in artikel 64 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*
Deze onherroepelijke volmacht is verleend met de toestemming om mede namens andere partijen op te treden en onder vrijwaring van de gevolmachtigde(n) voor alle handelingen die deze(n) binnen het kader van de volmacht heeft/hebben verricht.
 2. *Alle kosten en rechten verbonden aan de wijziging splitsing in appartementsrechten en haar inschrijving in de Openbare Registers zijn voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.*
De hiervoor vermelde volmacht van koper dient in elke opvolgende akte van levering van het verkochte woordelijk te worden aangehaald en bij wijze van een kettingbeding te worden opgelegd aan de desbetreffende verkrijger.
 3. *Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de koopakte en strekt uitsluitend in het belang van de verkoper casu quo van degeen die voor haar in de plaats is gesteld. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of onder curatelestelling van de volmachtgever, noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgever.*
 4. *Ontbinding van een rechtspersoon wordt gelijkgesteld met het overlijden van een natuurlijk persoon.”*
- heeft de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 met de huidige huurder van de Weesperzijde 120 1 afspraken gemaakt omtrent verwijdering van het bestaande balkon behorende bij de woning op de eerste verdieping en het terugplaatsen van een terras. Deze afspraken liggen ter inzage bij de direktiemakelaar en bij mij, notaris.

Overige bijzonderheden

In de woning op de begane grond is zwam geconstateerd alsmede sporen van zwam

achter de voordeur van het bovenhuis ter plaatse van de put. Tevens dienen de verticale en horizontale standleidingen te worden hersteld/vervangen. De Vereniging van Eigenaren heeft inmiddels opdracht gegeven deze zwam te bestrijden en de standleidingen te herstellen/vervangen en Verkoper zal zijn aandeel in deze kosten voldoen.

De met de eigenaar van de begane grond hierover gemaakte afspraken liggen ter inzage bij de direktiemakelaar.

Diverse van toepassing zijnde 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 dawl de akte de command .

2. Ouderdomsclausule

Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan tachtig 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 etcetera) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etcetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl 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 dawl 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.

4. Niet-gebruiker clause

Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt.

In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper.

Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

VEILINGVOORWAARDEN

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponereerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

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

De registergoederen hiervoor onder 1.a. en b. en 2.a. en b. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremie bedraagt drieduizend euro (€ 3.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting per registergoed.

De inzetpremie komt voor rekening van de koper.

De koper betaalt de inzetpremies aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

Levering

Het Registergoed wordt geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het Registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel

heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

Risico

Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
 - het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom per appartementsrecht;
 - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2., inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
 - de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad éénhonderdnegenendertig euro en vijftien eurocent (€ 139,15) inclusief omzetbelasting per appartementsrecht;
 - 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;
 - de kosten van een eventuele akte de command;
 - de plokpenningen ad drieduizend euro (€ 3.000,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis) per appartementsrecht,
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op twee augustus tweeduizend achttien.

Baten en lasten

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

Akte de command

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 uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Gunning

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

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @