

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

dossier: pp/2018.001525.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN@
VESPUCCISTRAAT 75, 77 EN 79 TE AMSTERDAM@

Op zestien april tweeduizend achttien is voor mij mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam, verschenen:

enzovoorts

tezamen hierna ook te noemen: “Verkoper”.

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag zestien april tweeduizend achttien des 's 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 de hierna vermelde registergoederen, te weten:

1. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 75**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1350, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca);
2. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 77**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1351, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca),
3. het huis met erf en grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1056 SJ Amsterdam, Vespuccistraat 79**, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie L, nummer 1352, groot één are en twintig centiare (1 a en 20 ca),

hierna tezamen aangeduid met: “het Registergoed”.

Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Het Registergoed is door Verkoper, ieder voor een gelijk deel, verkregen:

- voor wat betreft de kadastrale percelen nummer 1350 en 1351 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zevenentwintig oktober tweeduizend elf in het register Hypotheken 4 deel 60653 nummer 58 van een afschrift van een akte van akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. P.J.F.M. Le Cat, notaris te Amsterdam.
- voor wat betreft het kadastrale perceel nummer 1352 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes april negentienhonderd negenennegentig in het register Hypotheken 4 deel 15748 nummer 33 van het afschrift van een akte houdende veilingvoorwaarden op achttien februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Le Cat, een akte van proces verbaal van veiling op één maart negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Le Cat alsmede een akte van kwijting vervulling opschortende voorwaarde op één april negentienhonderd negenennegentig verleden voor

genoemde notaris Le Cat.

Gegevens met betrekking tot het Registergoed

Gebruik

Het Registergoed is verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd met uitzondering van de drie woningen aan de Vespuccistraat 75 2, Vespuccistraat 79 H en Vespuccistraat 79 3, welke leeg en ontruimd zullen worden opgeleverd.

Huren

1. Het Registergoed is verhuurd als volgt:

Vespuccistraat 75

- Vespuccistraat 75 H: zeshonderdtwintig euro en zeventien eurocent (€ 620,17) netto, vermeerderd met een bedrag van tweeëntwintig euro en zeventig eurocent (€ 22,70) aan diverse kosten, derhalve zeshonderdtweeënveertig euro en zevenentachtig eurocent (€ 642,87) bruto;
- Vespuccistraat 75 1: achthonderdvijftien euro en vijfentachtig eurocent (€ 815,85) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdtweeënnegentig euro en vijfenvijftig eurocent (€ 892,55) bruto;
- Vespuccistraat 75 3: zevenhonderdnegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 790,83) netto, vermeerderd met vijfenzeventig euro en negentig eurocent (€ 75,90) aan diverse kosten, derhalve achthonderdzesenzestig euro en drieënzeventig eurocent (€ 866,73) bruto,

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal aan bruto huren per maand: tweeduizend vierhonderdtwee euro en vijftien eurocent (€ 2.402,15).

Totaal aan bruto huren per jaar: achtentwintigduizend achthonderdvijfentwintig euro en tachtig eurocent (€ 28.825,80).

Vespuccistraat 77

- Vespuccistraat 77 H: zeshonderdvierenveertig euro en zevenendertig eurocent (€ 644,37) netto, vermeerderd met een bedrag van vierendertig euro en vierenzeventig eurocent (€ 34,74) aan diverse kosten, derhalve zeshonderdnegenenzeventig euro en elf eurocent (€ 679,11) bruto;
- Vespuccistraat 77 1: zevenhonderdéénnegentig euro en twee eurocent (€ 791,02) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdzevenenzestig euro en tweeënzeventig eurocent (€ 867,72) bruto;
- Vespuccistraat 77 2: achthonderdzeven euro en tweeëntachtig eurocent (€ 807,82) netto, vermeerderd met tweeëntachtig euro en dertig eurocent (€ 82,30) aan diverse kosten, derhalve achthonderdnegentig euro en twaalf eurocent (€ 890,12) bruto;
- Vespuccistraat 77 3: zevenhonderd euro en zevenentachtig eurocent (€ 700,87) netto, vermeerderd met tweeënnegentig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 92,75), derhalve zevenhonderddrieënnegentig euro en tweeënzestig eurocent (€ 793,62) bruto.

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal aan bruto huren per maand: drieduizend tweehonderddertig euro en zevenenvijftig eurocent (€ 3.230,57).

Totaal aan bruto huren per jaar: achtendertigduizend zevenhonderdzesenzestig

euro en vierentachtig eurocent (€ 38.766,84).

Vespuccistraat 79

- Vespuccistraat 79 1: achthonderdvier euro en negen eurocent (€ 804,09) netto, vermeerderd met zesenzeventig euro en zeventig eurocent (€ 76,70) aan diverse kosten, derhalve achthonderdtachtig euro en negenenzeventig eurocent (€ 880,79) bruto;
- Vespuccistraat 79 2: zevenhonderdacht euro en éénenezestig eurocent (€ 708,61) netto, vermeerderd met vijfenzeventig euro en negentig eurocent (€ 75,90) aan diverse kosten, derhalve zevenhonderdvierentachtig euro en éénenvijftig eurocent (€ 784,51) bruto,

per maand bij vooruitbetaling.

Totaal bruto huren per maand: éénduizend zeshonderdvijfenzestig euro en dertig eurocent (€ 1.665,30).

Totaal aan bruto huren per jaar: negentienduizend negenhonderddrieëntachtig euro en zestig eurocent (€ 19.983,60).

2. Het bedrag van de kosten, die hierboven genoemd worden, is een vergoeding voor de verhuurder voor onder andere de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etcetra.
3. 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 er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
4. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
5. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
6. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
7. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsommen

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- Vespuccistraat 75 H: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00);
- Vespuccistraat 75 1: éénduizend zeshonderdvijftig euro (€ 1.650,00);
- Vespuccistraat 75 3: éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00).
- Vespuccistraat 77 H: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00);
- Vespuccistraat 77 1: éénduizend zeshonderd euro (€ 1.600,00);
- Vespuccistraat 77 2: drieduizend euro (€ 3.000,00)
- Vespuccistraat 77 3: tweeduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 2.750,00);
- Vespuccistraat 79 H: éénduizend vierhonderd euro (€ 1.400,00);
- Vespuccistraat 79 1: éénduizend zeshonderdvijftig euro (€ 1.650,00);
- Vespuccistraat 79 2: éénduizend vierhonderd euro (€ 1.400,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten

Door Verkoper waren in tweeduizend zeventien jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- voor wat betreft de Vespuccistraat 75:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdvierenzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 464,86);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdéénenvijftig euro en vierenveertig eurocent (€ 151,44);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60),
totaal: éénderduizend éénhonderdnegenentwintig euro en negentig eurocent (€ 1.129,90).
- voor wat betreft de Vespuccistraat 77:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdzesenzestig euro en tweeëntachtig eurocent (€ 466,82);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdtweeënvijftig euro en acht eurocent (€ 152,08);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60),
Totaal: éénderduizend éénhonderdtweeëndertig euro en vijftig eurocent (€ 1.132,50).
- voor wat betreft de Vespuccistraat 79:
 - onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: vierhonderdvierenzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 464,86);
 - waterschapslasten (systeemheffing gebouwd): éénhonderdéénenvijftig euro en vierenveertig eurocent (€ 151,44);
 - rioolrecht: vijfhonderddertien euro en zestig eurocent (€ 513,60).
Totaal: éénderduizend éénhonderdnegenentwintig euro en negentig eurocent (€ 1.129,90).

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: drieduizend driehonderdtweeënnegentig euro en dertig eurocent (€ 3.392,30)

WOZ waarden

De WOZ-waarden van het Registergoed per peildatum één januari tweeduizend zestien bedragen:

- Vespuccistraat 75 H: tweehonderdtweeënvijftigduizend euro (€ 242.000,00)
- Vespuccistraat 75 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 75 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 75 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 H: tweehonderdzesenzeventigduizend euro (€ 246.000,00);
- Vespuccistraat 77 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 77 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 H: tweehonderdtweeënvijftigduizend euro (€ 242.000,00);
- Vespuccistraat 79 1: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 2: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro

- (€ 235.500,00);
- Vespuccistraat 79 3: tweehonderdvijfendertigduizend vijfhonderd euro (€ 235.500,00).

Verzekeringen

Het Registergoed is bij Reaal Verzekeringen verzekerd:

- voor wat betreft Vespuccistraat 75 en 77 voor een bedrag van negenhonderdnegenentwintigduizend éénhonderd euro (€ 929.100,00);
- voor wat betreft Vespuccistraat 79 voor een bedrag van vierhonderdzesentachtigduizend euro (€ 486.000,00).

Koper kan de verzekering niet overnemen.

Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht februari tweeduizend achttien zijn geen (voor)aanschrijvingen bekend.

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.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht februari tweeduizend achttien is ten aanzien van het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster:

Beschermd monument, Gemeentewet

Ontleend aan: 7630 datum in werking dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Amsterdam.

Energielabels

Energielabels als bedoeld in Besluit energieprestatie gebouwen zijn ten aanzien van het Registergoed niet vereist aangezien het gebouw is aangewezen tot beschermd monument.

Er is ten aanzien van een aantal woningen wel een energielabel beschikbaar.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet in de gelegenheid is gesteld het Registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakten volgens informatie is verkregen.

Van de twee leeg op te leveren woningen wel een meetrapport aanwezig, welke op verzoek kan worden toegezonden.

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., 2. en 3. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Daarna zullen de registergoederen hiervoor onder 1., 2. en 3 genoemd tezamen met de eveneens op heden in veiling gebrachte registergoederen aan de Orteliusstraat 316 en 318 te Amsterdam gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremie bedragen:

- voor wat betreft de Vespuccistraat 75: twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- voor wat betreft de Vespuccistraat 77: twaalfduizend euro (€ 12.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- voor wat betreft de Vespuccistraat 79: dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief eventueel verschuldigde exclusief omzetbelasting.

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 voor wat betreft de Vespuccistraat 75 2, 79 3 en 79H ontruimd geleverd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

De resterende woningen worden 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

Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag van gunning.

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;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2., inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
- 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 twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00), twaalfduizend euro (€ 12.000,00) en dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis),

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 zestien mei 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 @