

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

dossier: pp/ 2018.002100.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

Op achtentwintig mei tweeduizend achttien is voor mij mr. Pierre Jean François Marie Le Cat, notaris te Amsterdam:

@

enzovoorts

tezamen hierna ook te noemen: "Verkoper".

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag 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 registergoed, te weten:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met kelder, tuin en tuinhuis, plaatselijk bekend **Johannes Vermeerstraat 85 H te 1071 DP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexnummer 10949 A, appartementsindex 1, uitmakende het éénhonderdnegenentwintig/vierhonderdvijfenzestigste (129/465) aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Johannes Vermeerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie U nummer 8580, groot twee are zevenentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een woonhuis, omvattende een benedenhuis en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Johannes Vermeerstraat 85 te 1071 DP Amsterdam,

hierna aangeduid met: "het Registergoed".

Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Het Registergoed is door Verkoper, ieder voor een gelijk deel, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie april tweeduizend dertien in het register Hypotheken 4 deel 62747 nummer 122 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.

Gegevens met betrekking tot het Registergoed

Huren

1. Het Registergoed is verhuurd voor een bedrag van éénderduizend tweehonderdvierenzestig euro en zevenentwintig eurocent (€ 1.264,27) netto, vermeerderd met een bedrag van zevenentachtig euro en vijfnegentig eurocent (€ 87,95) aan diverse kosten, derhalve éénderduizend driehonderdtweeënvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 1.352,22) bruto.
Totaal aan huren per jaar: zestienderduizend tweehonderdzesentwintig euro en

vierenzestig eurocent (€ 16.226,64) bruto.

2. De netto huur wordt per één juli tweeduizend achttien: éénduizend driehonderddertien euro en achtenvijftig eurocent (€ 1.313,58). De huurverhogingsbrief is reeds verstuurd, waarop tot op heden geen reactie van de huurder is ontvangen.
3. Het bedrag van de kosten, die hiervoor genoemd worden, betreft een vergoeding voor de verhuurder voor onder andere de keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etcetera.
4. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte. De onderhandse akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd bevat de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder. Buiten de huurovereenkomst om zijn er geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder gemaakt.
5. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
6. Met betrekking tot het Registergoed loopt er geen procedure bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
7. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
8. De huurovereenkomst bevat geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsom

Door de huurder is een waarborgsom gestort van drieduizend euro (€ 3.000,00).

Over deze waarborgsom is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsom zal in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten

Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: driehonderdachtenzestig euro en zevenendertig eurocent (€ 368,37);
- watersysteemheffing gebouwd: éénhonderddertig euro en zesentwintig eurocent (€ 130,26);
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig eurocent (€ 125,83).

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: zeshonderdvierentwintig euro en zesenvierentwintig eurocent (€ 624,46).

WOZ waarde beloopt achthonderdnegentigduizend euro (€ 890.000,00).

Verzekeringen

Het Registergoed is verzekerd bij Reaal Verzekeringen voor één miljoen drieënzestigduizend negenhonderdnegen euro (€ 1.063.909,00).

Aanschrijvingen

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

Energielabel

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper wordt geacht hiermee in te stemmen.

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.

Erfpachtvoorwaarden

1. Op het gebouw zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37 en en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het gebouw werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:
 - een akte van vestiging recht van erfpacht op negentien juli negentienhonderd tweeëntwintig verleden voor een waarnemer van H.D. Heukers, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twintig juli negentienhonderd tweeëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 2405 nummer 2, woordelijk luidende:
 1. *Op het terrein moeten worden gebouwd drie percelen welke moeten worden ingericht en gebruikt als woonhuis, de percelen moeten elk bevatten vier woningen, terwijl elke woning slechts mag worden bewoond door een gezin, de bebouwing van het terrein moet overigens geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders in alle opzichten goedgekeurde plannen en moet voltooid voor een Maart negentienhonderd vierentwintig in het aldus gebouwde mag geen verandering worden aangebracht tenzij daarvoor behalve de volgens wettelijke voorschriften, vereischte vergunning de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
 2. *De niet door bebouwing ingenomen grond moet voor een Maart negentienhonderd vierentwintig als tuin worden aangelegd en moet vervolgens als tuin aangelegd blijven en als zoodanig in goeden staat worden onderhouden een en ander ten genoegen van Burgemeester en*

Wethouders. Bij aldien de bedoelde grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld moeten de onderlinge afsluitingen dier tuinen voorzoover zichtbaar van de openbaren weg ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders worden gemaakt en eventueel vernieuwd op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen goedgekeurde plannen en moeten de gemaakte of vernieuwde afsluitingen in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.

3. *Het terrein moet voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren voor een maart negentienhonderd vierentwintig van de openbaren weg worden afgesloten en moet vervolgens daarvan afgesloten worden gehouden, een en ander op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze en volgens door hen in alle opzichten goedgekeurde plannen de aldus gemaakte of vernieuwde afsluiting moet in goeden staat worden onderhouden te hunnen genoegen.*
4. *Aan of tegen de onder 3. bedoelde afsluiting alsmede binnen den afstand van twee meter daarvan mogen geen doode voorwerpen van welken aard ook worden aangebracht of geplaatst terwijl tenzij daarvoor de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen.*
5. *Het erfpachtsrecht wordt geacht te zijn ingegaan op een Maart negentienhonderd twee en twintig.*
6. *De halfjaarlijksche termijnen van de pachtsom moeten worden voldaan voor of op een Maart en een September van elk jaar.”.*
- een akte van splitsing erfpachtrecht, op één september negentienhonderd éénenveertig verleden voor N. Schreuder, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 3208 nummer 87:
- een akte houdende wijziging canon, op elf juni negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 8320 nummer 58.
2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één maart tweeduizend zevenendertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: koopwoning van éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129m²) bruto vloer oppervlak op de begane grond met kelder (elf vierkante meter (11m²)) en tuin (zestig vierkante meter (60m²)) en een tuinhuis (vijftien vierkante meter (15m²)).
4. De canon is gesplitst bij na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
5. De canon ad driehonderdtweeënzeventig euro en éénentwintig eurocent (€ 372,21) is vooruitbetaald tot en met achtentwintig februari tweeduizend zevenendertig.

Akte van splitsing in appartementsrechten

Het reglement van de Vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op tien juni tweeduizend tien, verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 58417 nummer 44.

Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de Gebruikseenheid woning.

Wijziging akte van splitsing in appartementsrechten

Verkoper is voornemens de akte van splitsing in appartementsrechten te wijzigen, waarbij tevens het modelreglement van splitsing van tweeduizend zeventien van toepassing zal worden verklaard.

De akte van wijziging splitsing in appartementsrechten is in concept beschikbaar en Verkoper zal zorgdragen voor aanvraag van de benodigde toestemming van de gemeente Amsterdam als grondeigenaar. Naar verwachting zal deze toestemming nog niet zijn verleend op het moment dat de akte van kwijting wordt getekend.

Koper dient dan ook bij het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command een onherroepelijke volmacht te verlenen aan één van de medewerkers van Lubbers en Dijk Notarissen tot het namens hem/haar ondertekenen van een eventuele erfpachtaanbieding van de gemeente alsmede de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten en/of andere benodigde documenten.

Mocht de gemeente of de eventuele financiers van koper dan wel de financiers van de andere eigenaren om een of andere reden geen toestemming verlenen of daaraan onaanvaardbare voorwaarden verbinden, dan zal niet tot ondertekening van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten kunnen worden overgegaan. In dat geval zal koper hieraan jegens Verkoper geen rechten kunnen ontlenen en is Verkoper niet aansprakelijk voor eventuele schade die is ontstaan als gevolg van het niet tekenen van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten.

Verkoper is voorts voornemens ook de overige appartementsrechten in het gebouw over te dragen.

De kosten van de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten zijn voor rekening van Verkoper.

Vereniging van eigenaars

De Vereniging van eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 85 te Amsterdam, hierna te noemen: "de Vereniging", is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 50202987.

Verkoper verklaarde dat de Vereniging een "slapend" bestaan leidt, dat wil zeggen:

- a. er worden geen maandelijkse servicekosten betaald;
- b. er worden geen periodieke vergaderingen gehouden door de algemene leden vergadering, mitsdien zijn er ook geen notulen beschikbaar;
- c. er is geen begroting, exploitatieoverzicht en balans van de Vereniging beschikbaar;
- d. er is geen administrateur.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of eventueel overige bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de bepalingen ingevolge de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs van het Registergoed vermeerderd met de gekapitaliseerde vooruitbetaalde erfpachtcanon.

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, gedeponeerd 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.

Inzetpremie

De inzetpremie bedraagt vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De inzetpremie komt voor rekening van de koper.

De koper betaalt de inzetpremie 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.

Bij niet gunning wordt geen inzetpremie uitgekeerd.

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

Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag van de 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 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 plokpenning ad vijfduizend vijfhonderd euro (€ 5.500,00) 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 achtentwintig juni 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 bidder 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 @