

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(Lange Leidsedwardsstraat 93 H en 93 1 te 1017 NH Amsterdam)

Heden, vier december tweeduizend zeventien, verscheen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Laurens Willem Kelterman, notaris te Amsterdam:

mevrouw Janette Lustig, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 1075 HJ Amsterdam, De Lairessestraat 137-143, geboren te Naarden op zesentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Duncan Cornelis Patrick Stutterheim**, geboren te Purmerend op vijf september negentienhonderd eenenzeventig, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde _____, genummerd _____, geldig tot _____;
2. mevrouw **Anna Louise Wiebenga**, geboren te Groningen op dertien februari negentienhonderd vijfenzeventig, van wie de identiteit blijkt uit haar overgelegde _____, genummerd _____, geldig tot _____;

beiden wonende te 1017 KK Amsterdam, Prinsengracht 548 B en met elkaar gehuwd,

hierna tezamen te noemen: 'verkoper'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

CONSIDERANS

Verkoper heeft verklaard bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag vier december tweeduizend zeventien na zestien uur dertig in Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam, ten overstaan van mij, notaris, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild de volgende registergoederen:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de horecaruimte op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te 1017 NH Amsterdam, Lange Leidsedwardsstraat 93-H kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie I complexaanduiding 11080-A, appartementsindex 1**, uitmakende het één tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het café met bovenwoning, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Lange Leidsedwardsstraat 93, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie I nummer 2866 groot vijftientig centiare (85 ca), welk gebouw is aangewezen als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988; en
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping, het dak en de trap en entree op de begane grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te 1017 NH Amsterdam, Lange Leidsedwardsstraat 93-1, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie I complexaanduiding 11080-A, appartementsindex 2**, uitmakende het één tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

VERKRIJGING REGISTERGOED

Het registergoed is door verkoper verkregen, ieder voor een gelijk deel, door de

inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie januari tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 deel 69835 nummer 45 van afschriften van:

- een akte houdende proces verbaal van veiling, tevens vaststelling veilingvoorwaarden op eenentwintig november tweeduizend zestien voor mr. R.P. Jager, notaris te Haarlem verleden;
- een akte van gunning op negentwintig december tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris Jager;
- een akte de command op twee januari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Jager; en
- een akte houdende kwijting kooppenningen op twee januari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Jager.

GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET REGISTERGOED:

Gebruik

Het registergoed is geheel verhuurd en zal in verhuurde staat worden geleverd.

Huren

1. Het registergoed is verhuurd als volgt:
voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
 voor een bedrag ad zesentwintigduizend vierhonderd negennegentig euro zestig cent (€ 26.499,60) exclusief omzetbelasting per jaar;
 door de huurder in maandelijkse betalingen bij vooruitbetaling te voldoen.
voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:
 voor een bedrag ad vierentwintigduizend euro (€ 24.000,00) (geen omzetbelasting);
 door de huurder in maandelijkse betalingen bij vooruitbetaling te voldoen.
 Totaal aan huren per jaar: vijftigduizend vierhonderd negennegentig euro zestig cent (€ 50.499,60).
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 op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig.
 Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsom(men)

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
 zevenduizend achthonderd achtenvijftig euro vijffennegentig cent (€ 7.858,95); en
- voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:
 vierduizend euro (€ 4.000,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten

Door de eigenaar zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: +;

- waterschapslasten (watersysteemheffing gebouwd): +; en
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderd achtentwintig euro veertig cent (€ 128,40);

derhalve totaal voor Lange Leidsedwardsstraat 93 H per jaar: +;

voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:

- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: éénhonderd achtenvijftig euro zes cent (€ 158,06);
- waterschapslasten (watersysteemheffing gebouwd): eenenvijftig euro negenenviertig cent (€ 51,49); en
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderd achtentwintig euro veertig cent (€ 128,40);

derhalve totaal voor Lange Leidsedwardsstraat 93 1 per jaar: driehonderd zevenendertig euro vijfennegentig cent (€ 337,95).

Derhalve totaal per jaar: +

Splitsingsreglement / Vereniging van Eigenaars

Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vier november negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. L. Davina, destijds notaris te Hilversum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Amsterdam) op vijf november daaropvolgend in register Hypotheken 4, deel 16177 nummer 40, in welke akte tevens het reglement van splitsing is vastgesteld als bedoeld in artikel 111 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor de koper.

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaars Lange Leidsedwardsstraat 93 te Amsterdam.

De Vereniging van Eigenaars is niet actief en is thans niet ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Verzekeringen

Het registergoed is verzekerd bij + voor +

Rechtsgedingen

Met betrekking tot het registergoed loopt/lopen er geen rechtsgedingen, bindende adviesprocedures, arbitrages of mediation.

Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend zeventien 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, 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 Registergoed (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het is verkoper niet bekend dat zich in het Registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan in de tijd waarin het Registergoed werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te

worden getroffen. Koper dient verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het Registergoed kan voortvloeien.

Wet voorkeursrecht gemeente

Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Onteigening

Met betrekking tot het registergoed is verkoper:

- geen onteigening aangezegd;
- geen voornemen tot onteigening bekend.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend zeventien zijn ten aanzien van het registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, behoudens:

een Besluit op basis van Monumentenwet 1988, met als betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen).

Definitief energielabel dan wel gelijkwaardig document

Verkoper beschikt niet over een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document. Nu het registergoed is aangewezen als monument, is het aanleveren van een definitief energielabel niet vereist.

Meting op basis van NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed A1 verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting zesenzestig tweeënnegentig/honderdste vierkante meter (**66,92 m²**) bedraagt, voor wat betreft A1.

Met betrekking tot het registergoed A2 verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting achtentachtig vijfenvijftig/honderdste vierkante meter (**81,55 m²**) bedraagt, voor wat betreft A2.

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 mr. P.J.N. van Os, destijds notaris 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 onder 1. en 2. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremies bedragen:

- voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam: vijftien duizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 5.750,00);
- voor wat betreft Lange Leidsedwardsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam: vijftien duizend tweehonderdvijftig euro (€ 5.250,00),

exclusief verschuldigde omzetbelasting.

De inzetpremies komen ten laste van de verkoper.

De verkoper 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 mededeelt 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;
- de voor rekening van verkoper komende kosten van het veilinghuis voor publicatie op de diverse websites en dergelijke ad +;
- de plokpenningen;

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 acht/tiende procent (0,8%) van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. en 1.3, 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;

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 **negenentwintig december tweeduizend zeventien**.

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 **vierentwintig (24) uur** na de veiling.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

BIJLAGE

Aan deze akte zal de volgende bijlage worden gehecht:

- gemelde volmacht.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om