

**Notariskantoor
Bellaar c.s.**
Van der Hooplaan 9
1185 EV Amstelveen
tel. (020) 6416003
fax (020) 6434053
e-mail: info@bellaar.nl

CONCEPT

29 november 2017

44.125

PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Eendrachtstraat 1 H
1078 XV Amsterdam

Heden, vier december tweeduizend zeventien na zestien uur dertig minuten heb ik, mr. Petrus Josephus van de Kar, notaris te Amstelveen, mij bevonden in café-restaurant "Dauphine", Prins Hendrikplein 175, 1097 BL Amsterdam, alwaar voor mij verschenen: de heer Goris Bastiaan van Toorn, verbonden aan Notariskantoor Bellaar c.s. aan de Van der Hooplaan 9, 1185 EV Amstelveen, geboren te Woerden op drie september negentienhonderd vijftenzestig, ten deze handelende als gevolmachtigde van de heer **Johannes Cornelis van der Linden**, wonende Bos en Vaartlaan 122, 1181 AG Amstelveen, geboren te Purmerend op vierentwintig mei negentienhonderd éénenzestig, in het bezit van zijn rijbewijs genummerd 4490777215, ongehuwd en niet gehuwd geweest, geen geregistreerd partner of als zodanig geregistreerd geweest, blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze minuut is gehecht.

Voor de uitvoering dezer kiezen alle partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer minuut.

De komparant, handelende als gemeld, verklaarde dat zijn volmachtgever gerechtigd is tot:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend als **Eendrachtstraat 1 H, 1078 XV Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 10618A, appartementsindex 1, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van de grond (hoofdgerechtigheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam), gelegen aan de Eendrachtstraat te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 6474, groot achtennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, hierna te noemen: "het registergoed".

Het registergoed is door de volmachtgever werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op zeventien november tweeduizend tien in deel 59118 nummer 29, van het afschrift van een akte, houdende veilingvoorwaarden, op vier oktober tweeduizend tien verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. R.H. Meppelink, een proces verbaal van veiling op

vier oktober tweeduizend tien opgemaakt door genoemde notaris mr. R.H. Meppelink, en een akte, houdende constatering betaling kooppenningen, op zestien november tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris mr. R.H. Meppelink.

APPARTEMENTSRECHT

Het reglement van de vereniging, Vereniging van Eigenaars Eendrachtstraat 1 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op achttien november tweeduizend twee verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. C. Binnenkade, ingeschreven bij voormelde Dienst op achttien november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18625 nummer 144.

ERFPACHT

1. Op het registergoed zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 van de gemeente Amsterdam, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082, nummer 47, en voorts de bijzondere bepalingen waaronder het verkochte in erfpacht werd uitgegeven, blijkende uit een akte op vijftwintig mei negentienhonderd achtentwintig verleden voor de destijds te Amsterdam standplaats hebbende notaris mr J.F. Vermolen, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op vijftwintig mei negentienhonderd achtentwintig in het register hypotheken 4, deel 2672 nummer 28.

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen wordt voorts verwezen naar voormelde akte van splitsing, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

1. *Met ingang van één november tweeduizend twee zijn op het recht van erfpacht casu quo alle appartementsrechten van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor "Voortdurende Erfpacht 1994", vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275, ingeschreven in gemelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47, verklarende de comparant met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*
2. *Op grond van artikel 5 sub 2 van het splitsingsbesluit heeft de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, zijnde vijftien april tweeduizend drie, volgens de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1915, voorrang boven de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1994.*
Door passering van een akte voor de afkoop van het lopende en verlengde erfpachttijdvak voor één of meerdere van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, wordt de procedure voor de canonherziening gestaakt. De betalingsverplichting van de erfpachter van eventueel dan reeds gemaakte kosten in het kader van deze procedure (taxatie- en/of notariskosten) blijft gehandhaafd.
3. *De jaarlijkse canon voor het erfpachtrecht bedraagt éénhonderd euro en achtennegentig cent (€ 100,98) te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op één mei en één november, terwijl de canon voor het eerst kan worden herzien op vijftien april tweeduizend drie.*

4. *De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt zesentwintig euro en tien eurocent (€ 26,10) op basis van ééenzeventig vierkante meter (71 m²) bruto vloeroppervlak woning, vier vierkante meter (4 m²) berging, en een tuin, alsmede op basis van een historische grondwaarde van vierhonderd vierenveertig euro (€ 444,00).”*
(enzovoorts)
5. *De bestemming het toegestane gebruik van de appartementsrechten is: koopwoning.*
6. *Elk van de appartementsrechten mag slecht worden vervreemd:*
 - a. *aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel*
 - b. *aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement;*
 - c. *het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*
7. *De kosten en rechten vallende op de akte waarbij tot splitsing van het erfpachtrecht in drie appartementsrechten wordt overgegaan en op de inschrijving daarvan in de openbare registers, zullen door de erfpachter worden gedragen.”*

2. De erfpacht is voortdurend.

De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per zestien april tweeduizend drieënvijftig. De canon kan voor het eerst worden herzien per zestien april tweeduizend achttien.

3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning. Het verkochte is gebouwd/verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.

4. De canon dient bij vooruitbetaling, in twee gelijke termijnen, vervallende op zestien april en zestien oktober, te worden voldaan, en bedraagt thans vijfhonderdvier euro en tweeënzeventig eurocent (€ 504,72) per jaar.

De komparant, handelende als gemeld, heeft aan mij, notaris, verzocht te dezer plaatse over te gaan tot openbare verkoop van voormeld registergoed onder de Algemene Veilingvoorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001, (AVA 2001), vastgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eerste Amsterdams Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend een verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. P.J.N. van Os, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op vier juli tweeduizend een in deel 17492 nummer 17 en gedeponerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend een, onder nummer 115/2001, hierna aan te duiden als "AVA 2001", alsmede onder de in dit proces-verbaal vermelde bijzondere veilingvoorwaarden, welke AVA 2001 en bijzondere veilingvoorwaarden ten minste acht dagen voor heden op het kantoor van mij, notaris, voor het publiek ter inzage hebben gelegen en met de inhoud waarvan koper geacht wordt bekend te zijn.

Bijzondere veilingvoorwaarden

Ten aanzien van het registergoed en de veiling verstrekte de komparant, handelende als gemeld, de navolgende gegevens en nadere voorwaarden:

Gebruik:

Het registergoed is thans verhuurd en wel voor een bedrag van vierduizend drieëndertig euro tachtig eurocent (€ 4.033,80) per jaar (inclusief servicekosten), en zal in verhuurde staat worden opgeleverd. Er zijn geen huurcommissiezaken of rechtsgedingen bekend. Door de huurder is geen waarborgsom betaald.

Lasten per jaar (tweeduizend zeventien (2017)):

Onroerende zaakbelasting: eenhonderdnegenenzeventig euro en dertien eurocent (€ 179,13);

Rioolrecht: eenhonderdachtentwintig euro en veertig eurocent (€ 128,40);

Waterschapslasten: achtenvijftig euro en zesendertig eurocent (€ 58,36);

Bijdrage vereniging van eigenaars: zeshonderd euro (€ 600,00);

Erfpachtcanon: vijfhonderdvier euro en tweeënzeventig eurocent (€ 504,72).

Aandeel reservefonds:

Volgens opgave van de verkoper bedraagt het verengingssaldo, per eenendertig december tweeduizend vijftien, eenhonderdachtenvijftig euro en negenenzeventig eurocent (€ 158,79) en het aandeel van het registergoed hierin negenendertig euro en zeventig eurocent (€ 39,70).

Betaling:

Voor of uiterlijk op drie januari tweeduizend achttien.

Aanvaarding:

Na betaling van de kooppenningen en het verder terzake de veiling verschuldigde.

Milieu:

Met betrekking tot het registergoed verklaart de komparant, handelend als gemeld, dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (lokale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;
 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 niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergronds) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Kosten:

- A. Uiterlijk binnen acht dagen dient koper te betalen:
- . de kosten als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder a tot en met d van de AVA 2001, zijnde het tarief van het notaris-kantoor twee procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting;
 - . de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA 2001, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA 2001 is afgegeven;
 - . de kosten van het veilinghuis volgens artikel 1.2 van haar tarief;
 - . courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

- B. Uiterlijk binnen dertig dagen na de veiling dient verkoper te betalen:
- . de kosten van het veilinghuis volgens artikel 1.1 en 1.6 van haar tarief;
 - . courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
 - . plokpenning ad tweeduizendvijfhonderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting en exclusief artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis;
 - . de eventuele kosten voor het plaatsen van het veilingobject op Funda, ad vijfenzeventig euro (€ 75,00);
 - . de eventuele kosten voor het plaatsen van een extra veilingadvertentie in het Financieel Dagblad, ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00),
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Verrekening baten en lasten:

De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de kooppenningen voor rekening van de koper.

Plok (inzetpremie):

De plokpenning bedraagt tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), exclusief omzetbelasting.

De plokpenning wordt via de notaris aan de hoogste bieder bij opbod uitbetaald, uiterlijk dertig dagen na de veiling.

Belasting:

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

Verzekering:

Het registergoed is verzekerd via de vereniging van eigenaars. Het verzekerde bedrag is niet bekend bij de verkoper.

Garanties:

De verkoper geeft geen garantie en is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld.

Risico:

Alle risico's zijn van het moment van de gunning voor rekening van de koper.

Aanschrijvingen:

Er zijn ten aanzien van het registergoed van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Blijkens een kadastraal uittreksel zijn ten aanzien van het registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Energie (EPA):

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label E, datum registratie drieëntwintig oktober tweeduizend zeventien, geldig tot drieëntwintig oktober tweeduizend zevenentwintig.

NEN2580:

Verkoper beschikt niet over een zogenaamde NEN2580 meting; hij is niet in de mogelijkheid gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakte volgens de informatie uit de Basis Administratie Gebouwen is verkregen.

Gunning:

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

WOZ-waarde:

De WOZ-waarde op peildatum een januari tweeduizend zestien bedraagt driehonderdvijfenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 365.500,00).

Legitimatie en Bankgarantie

De bieder/koper in veiling niet-zijnde makelaar onroerend goed lid der Makelaarsvereniging Amsterdam, verplicht zich bij de verkoper en of diens directie-makelaar, indien deze daartoe is aangewezen, casu quo de notaris schriftelijk te legitimeren door middel van een geldig paspoort of rijbewijs; ingeval een niet-natuurlijk persoon alsdan bieder en/of koper is, dient legitimatie voorts vergezeld te gaan van overlegging van een recent uittreksel van de betreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken waaruit de juiste naam van de bieder en/of koper blijkt en waaruit de bevoegdheid blijkt van de persoon, die namens die bieder en/of koper optreedt.

Bankgarantie: elke bieder, niet zijnde een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001, is verplicht onmiddellijk en op eerste verzoek van de notaris een bewijs van zijn financiële goedgeheid te overleggen aan de verkoper en/of aan de directie-makelaar en/of de notaris, zulks door middel van overlegging van een bankgarantie van tenminste tien procent van de geboden koopsom of van het inzetbedrag; beslissing omtrent de goedgeheid van de bieder is ter uitsluitende beoordeling van de verkoper en/of de directie-makelaar. Bij het ontbreken van een zodanige bankgarantie wordt de bieder/koper niet goedge bevonden, tenzij deze besluit een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001 in zijn plaats aan te wijzen als bieder. In geval een bieding ongeldig is verklaard, zal het object opnieuw worden opgeboden respectievelijk opnieuw in slag worden gelegd. De bankgarantie dient:

- a. onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot tenminste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde datum;
- b. afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;
- c. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van genoemde notaris het bedrag van de garantie aan haar zal uitkeren. De bankgarantie afgegeven door een bieder aan wie nadien het object niet als koper wordt gegund zal aan die bieder worden teruggegeven.

VEILING

Vervolgens is tot veiling overgegaan met het volgende resultaat: