

## Korte Leidsedwarstraat 64 - 66, 1017RD AMSTERDAM (42653)



Winkel / woonhuis

Twee tussenpanden elk bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond en 3 zelfstandige bovenwoningen. Kale huur per jaar € 17.702,52.



## Beschrijving

Twee tussenpanden elk bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond (horeca totaal 143m<sup>2</sup> volgens BAG, feitelijk waarschijnlijk omstreeks 74m<sup>2</sup>) en 3 zelfstandige bovenwoningen (nr. 64 respectievelijk 33, 37 en 57 m<sup>2</sup> en nr. 66 alle woningen 37 m<sup>2</sup> allen volgens BAG). Er is sprake van volledig eigendom. De panden zijn geheel verhuurd behoudens de Korte Leidsedwardsstraat 66 III. Deze zal alsmede alle bergingen (zie hieronder), leeg, vrij van huur en ontruimd worden opgeleverd. De huidige kale huur per jaar bedraagt € 17.702,52.

oplevering:

Korte Leidsedwardsstraat 64-66 huis (bedrijfsruimte) € 740,05 per maand (geen BTW of servicekosten).

Korte Leidsedwardsstraat 64 I (woonruimte) € 181,33 per maand

Korte Leidsedwardsstraat 64 II (woonruimte) € 57,89 per maand.

Korte Leidsedwardsstraat 64 III (woonruimte) € 76,09 per maand.

Korte Leidsedwardsstraat 66 I (woonruimte) € 181,33 per maand.

Korte Leidsedwardsstraat 66 II (woonruimte) € 238,52 per maand.

Korte Leidsedwardsstraat 66 III is leeg, vrij van huur en ontruimd.

Met betrekking tot de bergingen op de 4e verdieping is wat betreft Korte Leidsedwardsstraat 64 niet bekend of en zo ja de juiste berging bij de betreffende huurder in gebruik is.

Met betrekking tot de bergingen op de 4e verdieping van Korte Leidsedwardsstraat 66 garandeert verkoper dat deze thans leeg, vrij van huur en ontruimd zijn, behalve een hoger beroep wat de huurder van de 2e verdieping heeft aangetekend tegen de uitspraak van de rechter waarbij uitgesproken is dat deze huurder GEEN recht heeft op de door hem geclaimde ruimte op de zolder. De stukken zijn in bezit van de directiemakelaar.

Met betrekking tot het verkochte lopen WEL huurcommissiezaken met kenmerk ZKN-2015-001511 en ZKN-2016-001139. Er lopen WEL rechtsgedingen. Er is een uitspraak gedaan door de kantonrechter omtrent een geclaimd huurrecht van de huurder Korte Leidsedwardsstraat 66 II. Deze vordering is afgewezen, huurder heeft aangegeven hier tegen in beroep te gaan.

Door verkoper is er bezwaar aangetekend tegen de vastgestelde WOZ waarden voor het belastingjaar 2017.

energie (EPA):

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij wel/niet beschikt over een energieprestatiecertificaat wat betreft de bovenwoningen dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label (A t/m G), op welke datum dit geregistreerd is etc.

Verkoper beschikt niet over een certificaat zoals hiervoor genoemd wat betreft de begane grond (bedrijfsruimte). In geval hij niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wordt koper geacht hiermee in te stemmen.



## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 19 februari 2018
Inzet	maandag 19 februari 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 19 februari 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Buma   Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: <a href="mailto:info@banotariaat.nl">info@banotariaat.nl</a>  De Eerste Amsterdamse De Boelelaan 32 1083 HJ Amsterdam T: 020 214 89 98 E: <a href="mailto:info@eersteamsterdamse.nl">info@eersteamsterdamse.nl</a>
Behandelaar	Mr. A. Buma

## Objectinfo

Woningtype	Winkel / woonhuis
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:  Makelaarsgroep AMEO, AmsterdaM En Omstreken B.V. (contactpersoon is L.J. Cornelisse) Merwedeplein 54 1078 NG Amsterdam T: 020 600 16 00 E: <a href="mailto:info@ameo.nl">info@ameo.nl</a>
Bezichtiging	Bezichtigingen zijn in overleg met de makelaar mogelijk. Het is niet mogelijk alle eenheden te bezichtigen.
Soort eigendom	
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd

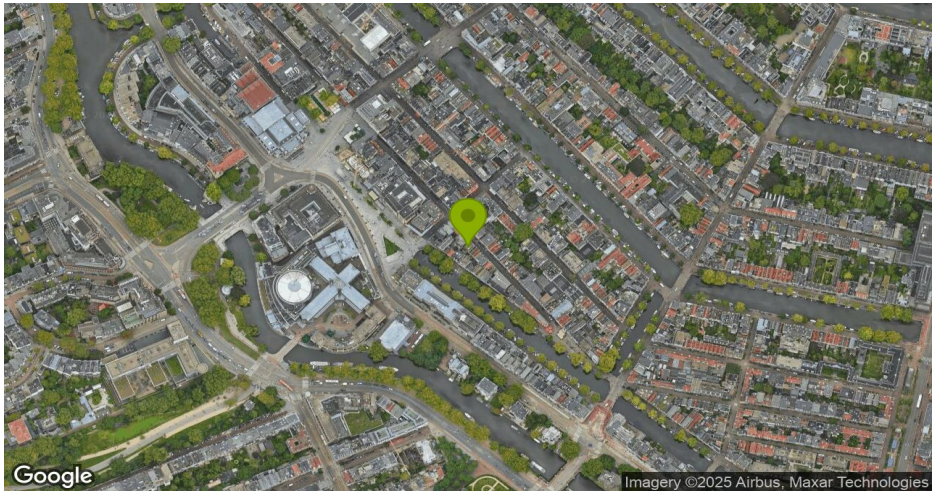
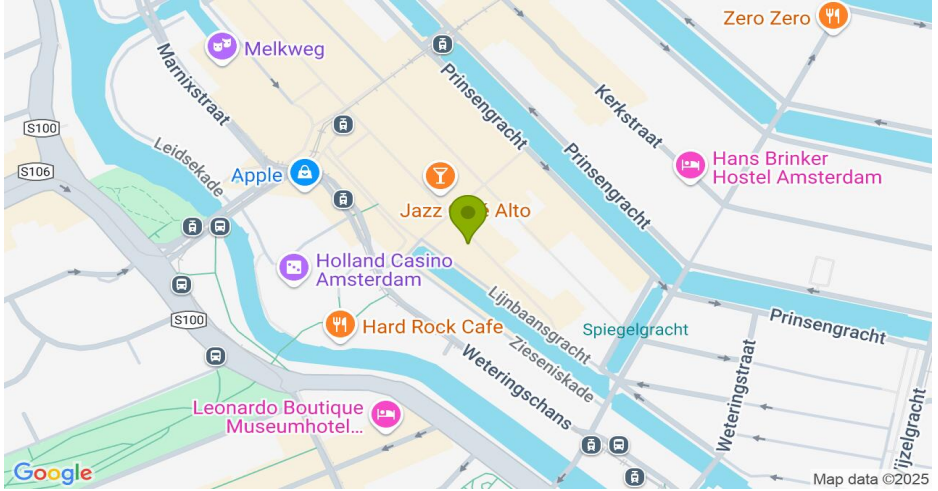
Kadastrale omschrijving      Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie I, nummer, 3207 en 3208 totaal groot 99 centiare (51 en 48 centiare).

## Financieel

Lasten

Inzetpremie                      € 10.000 exclusief BTW ten laste van verkoper.





## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_42653.pdf

Referentienummer : 2017.2088.01\BB\MKE

### VEILINGAKTE

Heden, negentien februari tweeduizend achttien, des middags na zestien uur en dertig minuten, is in café-restaurant "Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verschenen:

de heer Leendert Jan Cornelisse, kantoor houdende te 1078 NG Amsterdam, Merwedeplein 54, geboren te Amsterdam op vijf oktober negentienhonderddrieënzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4151490300, uitgegeven te Amsterdam op negenentwintig april tweeduizend acht, gehuwd, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan dit proces-verbaal is gehecht - van @, die bij het verstrekken van die machtiging handelde in @zijn/haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, met de macht van substitutie - blijkens een notariële akte van volmacht, op vijf september tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Buma - van de heer David Nicolaas Simon Zentveldt, wonende te 1814 DP Alkmaar, Emmastraat 101, geboren te Alkmaar op dertig augustus negentienhonderdeenzeventig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4789148602, uitgegeven te Alkmaar op een april tweeduizend tien, gehuwd, bij het verstrekken van die machtiging onder meer handelend in elke overige hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had of te eniger tijd zal verkrijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Alkmaar (feitelijk adres: 1814 GE Alkmaar, Kennemerstraatweg 107) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zentveldt Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37085898, welke besloten vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te Alkmaar (feitelijk adres: 1814 GE Alkmaar, Kennemerstraatweg 107) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kennemer Haeve Vastgoed III B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62650181,

Kennemer Haeve Vastgoed III B.V., voornoemd, hierna te noemen: "**verkoper**".

De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare



**Buma | Algera** notariaat



verkoop van de hierna te omschrijven onroerende zaken, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECTEN

1. het winkelhuis (met een open verbinding naar het pand Korte Leidsedwardsstraat 66), met bovengelegen woningen, met ondergrond, erf en verder aanbehoren, staande en gelegen te **1017 RD Amsterdam aan de Korte Leidsedwardsstraat 64**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie I nummer 3207**, groot eenenvijftig centiare;
2. het woonhuis (met een open verbinding naar het pand Korte Leidsedwardsstraat 64), met bovengelegen woningen, met ondergrond, erf en verder aanbehoren, staande en gelegen te **1017 RD Amsterdam aan de Korte Leidsedwardsstraat 66**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie I nummer 3208**, groot achtenveertig centiare;

hierna tezamen te noemen: '**het verkochte**' of '**het registergoed**'.

VOORGAANDE TITELS

Verkoper heeft het registergoed in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één februari tweeduizend zeventien in register 4, deel 70007 nummer 81 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor genoemde notaris Buma verleden.

VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na aankondiging in de plaatselijke dagbladen en bij biljetten, over te gaan tot de openbare verkoping van de hiervoor omschreven registergoederen, zulks onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "AVA", vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN



#### GEBRUIK

Het registergoed is, voor wat betreft Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H, 64-1, 64-2, 64-3, 66-1 en 66-2, verhuurd en wordt aan de koper(s) in veiling geleverd onder gestanddoening der lopende huurovereenkomsten. Ten aanzien van de bergingen op de vierde verdieping van het gebouw aan de Korte Leidsedwardsstraat 64 is niet bekend of, en zo ja, de juiste berging bij de betreffende huurder in gebruik is.

Het registergoed is, voor wat betreft Korte Leidsedwardsstraat 66-3 en de bergingen op de vierde verdieping van het gebouw aan de Korte Leidsedwardsstraat 66, ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming. Ten aanzien van een berging op de vierde verdieping van het gebouw aan de Korte Leidsedwardsstraat 66 is door de huurder van de woning aan de Korte Leidsedwardsstraat 66-2 hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechter dat deze huurder geen recht heeft op het gebruik van de door hem geclaimde berging op de vierde verdieping.

#### HUUR

1. Het verkochte is per maand verhuurd als volgt:
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H tezamen: € 740,05;
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-1: € 181,33;
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-2: € 57,89;
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-3: € 76,09;
  - Korte Leidsedwardsstraat 66-1: € 181,33;
  - Korte Leidsedwardsstraat 66-2: € 238,52;totaal per maand eenduizend vierhonderdvijfenzeventig euro en eenentwintig cent (€ 1.475,21);  
ofwel per jaar zeventienduizend zevenhonderdtwee euro en tweeënvijftig cent (€ 17.702,52).
2. De huurovereenkomst van de woning aan de Korte Leidsedwardsstraat 64-2 is vastgelegd in een onderhandse akte.  
Het is niet bekend of de huurovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsruimte aan de Korte Leidsedwardsstraat 64-H en Korte Leidsedwardsstraat 66-H is vastgelegd in een onderhandse akte; de echtheid van de onderhandse akte is onderwerp van geschil geweest bij een vorige eigenaar; de uitslag van dit geschil is niet bij verkoper bekend.



3. De huren zijn bij vooruitbetaling te voldoen. De huur van Korte Leidsedwardsstraat 64-1 en 66-1 wordt voldaan door de huurder van Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H. De huurverhogingen per één juni tweeduizend zeventien en één november tweeduizend zeventien van Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H, 64-1 en 66-1 worden niet voldaan. Verkoper neemt geen actie casu quo heeft geen actie ondernomen jegens de hierdoor ontstane achterstanden.  
De huurders van Korte Leidsedwardsstraat 64-2 en 64-3 hebben geen huurverhoging aangezegd gekregen vanwege de hierna onder 5. bedoelde uitspraak van de huurcommissie.
4. Een bij nadere vaststelling van overheidswege verminderde huurprijs zal geen aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de verkoper.
5. Er is een procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig voor wat betreft Korte Leidsedwardsstraat 64-2 en 64-3 met kenmerk ZKN-2015-001511 en ZKN-2016-001139.

#### WAARBORG SOMMEN HUURDERS

Door de huurder van Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H is een waarborgsom voldaan ad tweeduizend éénhonderdachtenzeventig euro en vijftien cent (€ 2.178,15).

Voor wat betreft de Korte Leidsedwardsstraat 64-1, 64-2, 64-3, 66-1 en 66-2 zijn door de huurders geen waarborgsommen voldaan danwel bankgaranties gesteld.

De door de huurder van Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H betaalde waarborgsom wordt met de koper(s) in de veiling verrekend.

#### LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zeventien/tweeduizend achttien voor het registergoed verschuldigd:

- onroerende zaak belasting (tweeduizend zeventien): eenduizend tweehonderd euro en tweeënveertig cent (€ 1.200,42);
- waterschaplasten (tweeduizend zeventien): tweehonderdvijfenzestig euro en eenenzestig cent (€ 265,61);
- rioolrecht (tweeduizend achttien): achthonderdachtennegentig euro en tachtig cent (€ 880,81).

Deze juistheid van de opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.



#### WOZ-WAARDE

De WOZ-waarden van het verkochte bedragen in totaal voor het jaar tweeduizend zeventien (peildatum één januari tweeduizend zestien): een miljoen zeshonderddrieënzestigduizend vijfhonderd euro (€ 1.663.500,00). Door verkoper is bezwaar aangetekend tegen de voor tweeduizend zeventien vastgestelde WOZ-waarden.

#### RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte loopt een rechtsgeding voor wat betreft Korte Leidsedwardsstraat 66-2 van welke woning de huurder claimt het recht op het gebruik van een berging op de vierde verdieping te hebben.

#### ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

#### VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

#### GARANTIES

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven.

#### VERZEKERING

Het verkochte is verzekerd via Meijers Assuradeuren voor een miljoen vierhonderdduizend euro (€ 1.400.000,00).

Koper kan de verzekering niet overnemen en dient terstond na gunning voor zijn rekening en risico voor verzekering van het verkochte zorg te dragen.

#### RISICO

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van de AVA zijn alle risico's met betrekking tot het registergoed, waaronder het zogenaamde krakersrisico en dat van eventuele herstellingen, vanaf de gunning voor rekening van koper, terwijl koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoegen moet nemen.



#### AANSCHRIJVINGEN

Blijkens twee (2) kadastrale uittreksels de dato heden is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVA bekend is/zijn.

Blijkens een bericht van de gemeente Amsterdam de dato één februari tweeduizend achttien is er geen aanschrijving van de gemeente Amsterdam ten aanzien van het registergoed. Er zijn twee (2) rapporten beschikbaar van de gemeente Amsterdam, te weten het rapport met nummer 50-14-0066 (gebaseerd op een casco funderingsonderzoek) en het rapport met nummer 62-16-0049 (met betrekking tot het zonder vergunning plaatsen van airco's voor de begane grond).

Verkoper neemt ten aanzien van voormelde rapporten en de van overheidswege eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich. De koper in veiling wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van de rapporten en verkoper te vrijwaren voor iedere aanmaning en/of aanspraak te dier zake.

#### TITELBEWIJZEN EN BESCEIDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

#### AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouw(er)s, de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper zal na de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN



Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, exclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, tienduizend euro (€ 10.000,00) en komt ten laste van verkoper.

De notaris zal uiterlijk eenendertig (31) dagen na de dag van de veiling de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling van de kooppenningen.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75%) (exclusief eenentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde) van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- de kosten van het veilinghuis, volgens haar tarief artikel 1.2.;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen,

één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te



verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel 1.1. en 1.5.;
- courtage makelaar-verkoper;
- de voormelde plokpenning;
- eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

#### BETALING KOOPSOM

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór of uiterlijk op negentien maart tweeduizend achttien.

#### MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, 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 voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, zulks met inachtneming van het hierna onder het kopje 'voor de koper in veiling van belang zijnde omstandigheden' bepaalde.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generlei aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

#### ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertifica(a)t(en) dan wel (een) gelijkwaardig(e) document(en) als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen en zal deze aan de koper(s) in veiling overhandigen:

- Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H: label A, geldig tot vier januari tweeduizend



- achtentwintig;
- Korte Leidsedwardsstraat 64-1: label F, geldig tot vier december tweeduizend zevenentwintig;
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-2: label D, geldig tot achtentwintig december tweeduizend zesentwintig;
  - Korte Leidsedwardsstraat 64-3: label E, geldig tot vier januari tweeduizend zevenentwintig;
  - Korte Leidsedwardsstraat 66-1: label F, geldig tot vier december tweeduizend zevenentwintig;
  - Korte Leidsedwardsstraat 66-2: label G, geldig tot achtentwintig december tweeduizend zesentwintig;
  - Korte Leidsedwardsstraat 66-3: label F, geldig tot achtentwintig december tweeduizend zesentwintig.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens twee (2) kadastrale uittreksels de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

VOOR DE KOPER IN VEILING VAN BELANG ZIJNDE OMSTANDIGHEDEN

1. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij dat registergoed wel zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.
2. De huurder van de Korte Leidsedwardsstraat 64-H en 66-H verleent geen toegang tot het verhuurde aan verkoper.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed een (ver)oude(rde) onroerende zaak betreft, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, gevels, wanden, plafonds, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en





dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen gebruik van het registergoed. Koper aanvaardt alle in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het registergoed, ook voorzover deze een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van het te veilen registergoed kunnen zijn.

4. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo vroegere renovaties van het verkochte normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Er is een asbestinventarisatierapport bekend met kenmerk (projectnummer) 21410216 uit tweeduizend veertien.
5. In het jaar tweeduizend vijftien zijn diverse vergunningen aangevraagd voor een ingrijpende renovatie van het registergoed. Op zevenentwintig januari tweeduizend zeventien is een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen en vergroten van het registergoed. Verkoper overlegt alle aan hem bekend zijnde documenten inzake deze renovatie aan koper. Verkoper geeft geen garantie omtrent de status van de aanvragen en de (eventueel) verleende vergunningen.  
Er is een casco funderingsonderzoek bekend van de gemeente Amsterdam met kenmerk 201111160 (11-5088d) uit tweeduizend elf. Er is een verkennend bodemonderzoek bekend van de firma Allnamics met kenmerk R15-B066 uit februari tweeduizend vijftien en een watertoets met kenmerk B15AA019 uit tweeduizend vijftien.

#### GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig (24) uur na de veiling van het registergoed.

#### WIJZE VAN VEILEN

De veiling geschiedt in één (1) zitting bij opbod en afslag.



Pagina 11

BIEDINGEN

Alsnu tot veiling overgaande is het verkochte in opbod gebracht en is het hoogste bod gedaan door



**Bursa | Algera notariaat**

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld Notariskantoor om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarden de comparanten, handelend als voormeld, domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.

SLOT

Alle verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan dit proces-verbaal is verleden op de datum en ter plaatse als in het hoofd dezer akte



vermeld.

Ik, notaris, heb de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de verschenen personen tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de nog aanwezige personen eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de nog aanwezige personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.



## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

42653\_kostenoverzicht.pdf

Referentienummer : 2017.2088.01\BB\MKE

#### **SCHATTING KOSTEN OPENBARE VRIJWILLIGE VERKOOP**

Korte Leidsedwardsstraat 64-66 te Amsterdam

#### **Verantwoording kostenopgave**

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige vrijwillige verkoop via de openbare veiling.

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

#### **Voor rekening van de koper komen:**

De kosten overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden Amsterdam 2001 (AVA) juncto de bijzondere veilingvoorwaarden:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn (6% over het bedrijfsgedeelte en 2% over het woongedeelte);
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- de kosten van het veilinghuis, volgens haar tarief artikel 1.2;
- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen;
- het honorarium van de notaris en de kadastrale kosten en rechten:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	0,75% van de koopprijs	
Inschrijfkosten kadaster veilingakte	€ 126,00	€ 126,00
Kadastrale recherches	€ 59,50	€ 72,00
Recherches GBA, VIS, Faillissement etc., per natuurlijk persoon	€ 27,50	€ 33,28
Recherches Kamer van Koophandel per vennootschap	€ 19,50	€ 23,60



Pagina 2

In afwijking van de AVA komt de inzetpremie € 10.000,00 ten laste van verkoper en niet ten laste van koper.

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na de gunning de kosten te betalen.



**Bursa | Algera notariaat**

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

42653\_Financiële informatie.pdf



## Financiële informatie

### huuropbrengst:

Onderstaande huren zouden betaald moeten worden.

Adres	huur	watergeld per maand	c.v.-onderhoud per maand	totaal per maand	totaal per jaar	waarborgsom
-Korte Leidsedwardsstraat 64-66 hs	€ 740,05-	€ -	€ -	€ 737,84	€ 8.854,08	€ 2.178,15
-Korte Leidsedwardsstraat 64 I	€ 181,33	€ -	€ -	€ 180,79	€ 2.169,48	€ -
-Korte Leidsedwardsstraat 64 II	€ 57,89	€ -	€ -	€ 57,89	€ 694,68	€ -
-Korte Leidsedwardsstraat 64 III	€ 76,09			€ 76,09	€ 913,08	
Totaal	€ 1.055,36-	€ -	€ -	€ 1.052,61	€ 12.664,32	€ -

### Voorbeeld:

Adres	huur	watergeld per maand	c.v.-onderhoud per maand	totaal per maand	totaal per jaar	waarborgsom
-Korte Leidsedwardsstraat 66 I	€ 181,33	€ -	€ -	€ 180,79	€ 2.169,48	€ -
-Korte Leidsedwardsstraat 66 II	€ 238,52	€ -	€ -	€ 238,52	€ 2.862,24	€ -
-Korte Leidsedwardsstraat 66 III	Leeg v.v.h	€ -	€ -	Leeg, v.v.h.	Leeg, v.v.h.	€ -
Totaal	€ 419,85	€ -	€ -	€ 419,31	€ 5.031,72	€ -

De huurverhogingen van 1-6-2017 en 1-11-2017 zijn in bezit van de directiemakelaar. Deze worden niet voldaan door de huurders. De bedragen vermeld bij 'totaal per maand' zijn de thans betaalde huurprijzen. Verkoper onderneemt geen actie jegens mogelijke achterstanden.

Korte Leidsedwardsstraat 64 II en 64 III hebben geen huurverhoging aangezegd gekregen vanwege de uitspraak huurcommissie.

Huurwaarde per 1 juni 2017 Korte Leidsedwardsstraat 64-66hs netto € 740,05 per maand. Huurwaarden Korte Leidsedwardsstraat 64 I per 1 juni 2017 en Korte Leidsedwardsstraat 66 I per 1 november 2017 bedraagt € 181,33 per woning.

Het huurcontract van de bedrijfsruimte Korte Leidsedwardsstraat 64-66 huis is onderwerp van een geschil geweest bij een vorige eigenaar. De echtheid van het huurcontract staat hierin ter discussie. De uitkomst van het geschil is niet bekend (gemaakt) aan verkoper. Het rapport van een forensisch technisch deskundige is in het bezit van de directiemakelaar.

**lasten per jaar:**

onroerende zaak belasting	€ 1.200,42 (op basis van 2017)
contributie watergeld	€
rioolrecht/aansluitrecht	€ 880,81
water via de meter	€
waterschapslasten	€ 265,61 (op basis van 2017)
hoogheemraadschap	€
overige lasten	€
	-----
tezamen aan lasten per jaar	€
	-----
totale lasten per jaar	€ 2.346,82

achterstallige lasten:

**WOZ-waarde:**

Van huisnummer 64-66 hs bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 311.500,--.  
Van huisnummer 64 I bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 195.000,--.  
Van huisnummer 64 II bedraagt de WOZ-waarde op peildatum 01-01-2016 € 214.000,--  
Van huisnummer 64 III bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 305.000,--.  
Van huisnummer 66 I bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 214.000,--.  
Van huisnummer 66 II bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 214.000,--.  
Van huisnummer 66 III bedraagt de WOZ waarde op peildatum 01-01-2016 € 210.000,--.

**VvE:**

Niet van toepassing.

**kosten verkoper:**

Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:

de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA/AVEA 2001;  
- de kosten van het veilinghuis;  
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;  
- plokpenning ad € 10.000,-- exclusief BTW;  
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het FD € 450,00 exclusief BTW;  
- etc.,  
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

**kosten koper:**

Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:

- de waarborgsom;  
- de kosten van het veilinghuis;  
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;  
- overdrachtsbelasting (2% en 6%);

- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de kosten van ontruiming,
  - etc.,
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

**kosten ontruiming:**  
Niet van toepassing.

**waarborgsommen:**  
De huurder van de bedrijfsruimte heeft een waarborgsom gesteld van € 2.178,15. Onbekend is of er door andere huurders een waarborgsom gestort is. Het huurcontract Korte Leidsedwardsstraat 64 II wordt geen waarborgsom genoemd. Koper vrijwaart verkoper hiervoor. De door de huurders betaalde waarborgsommen worden wel met de koper verrekend.

**aanvaarding:**  
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

**verrekening baten en lasten:**  
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

**betaling koopsom:**  
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 28 dagen na gunning.

**plok:**  
De omvang van de plokpenning bedraagt € 10.000,00 exclusief BTW ten laste van verkoper of koper. Deze is voor rekening van verkoper en wordt verrekend via de nota van afrekening van de notaris.

**belasting:**  
Wegens de levering is ~~geen~~ omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.  
Indien van toepassing: koper is verplicht aan verkoper uit te keren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de grondslagwaarde ingevolge het bepaalde in art. 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

**verzekering:**  
Het object is wel verzekerd voor een bedrag van € 1.400.000,- bij Meijers Assuradeuren. Koper kan de verzekering ~~wel~~/niet overnemen.