

Seinstra Van Rooij Notarissen
Honthorststraat 30
1071 DG AMSTERDAM
tel: 020 - 676 15 56
fax: 020 - 673 91 06
www.svrnotarissen.nl

VEILINGVOORWAARDEN

S.240300vv

Heden, zeventien oktober tweeduizend zeventien, heb ik, mr. Theunis Pier —
Seinstra, notaris te Amsterdam, hierbij de voorwaarden vastgesteld, waarop op
maandag dertien november tweeduizend zeventien 's-middags na zestien uur —
dertig minuten in Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 —
te 1097 BL Amsterdam, in het openbaar zal worden verkocht door:————

de heer **Rinus Vlaar**, wonende te 1106 WB Amsterdam, Willem —
Gertenbachstraat 4, geboren te Amsterdam op twaalf maart —
negentienhonderdachtenvijftig, gehuwd, hierna te noemen: verkoper: —

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —
winkel gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend —
als **Spuistraat 98 H** te 1012 TZ Amsterdam, kadastraal bekend —
gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7798-A —
appartementsindex 1, uitmakende het eenenvijftig/eenhonderd —
tweeënzeventigste (51/172e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, —
bestaande uit het winkelwoonhuis met ondergrond en verder —
aanbehoren, staande en gelegen te 1012 TZ Amsterdam aan de —
Spuistraat 98, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 1238, groot
negenenveertig centiare, welk perceel is aangewezen als beschermd —

monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988; —————

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de —
woning, gelegen op de eerste verdieping en de woning, gelegen op de —
tweede verdieping en een berging, gelegen op de zolderverdieping van het —
gebouw, plaatselijk bekend als **Spuistraat 98-1 en 98-2** te 1012 TZ —
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, —
complexaanduiding 7798-A appartementsindex 2, uitmakende —
eenhonderd eenentwintig/eenhonderd tweeën zeventigste —
(121/172^e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
hierna tezamen ook te noemen: “het registergoed” en/of “het verkochte”, en —
wel als volgt. —————

Deze veiling geschiedt onder Algemene Veilingvoorwaarden, vastgesteld bij —
akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, —
destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: “AVA 2001”, gedeponoord —
ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna —
onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten voormelde kantore —
van voormelde Dienst op diezelfde dag in, register Hypotheken 4, deel 17492 —
nummer 17, voorzover hierbij niet gewijzigd en onverminderd de aanvullingen —
daarop bij de bijzondere veilingvoorwaarden. —————

De Bieder casu quo Koper wordt geacht - voordat hij zijn Bod uitbrengt - —
kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de Bijzondere —
Veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd. —
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling —
B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een —
“reglement van orde” vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk —
functioneren van de Veiling. —————

WIJZE VAN VEILEN. —————

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

HUREN/GEBRUIK. —————

Het registergoed wordt bij betaling der kooppenningen opgeleverd onder —
gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. —————

Het verkochte is thans verhuurd: —————

- Spuistraat 98 H: voor tweeëntwintigduizend achthonderd euro (€ —————

22.800,00) (exclusief omzetbelasting) per jaar; _____

- Spuistraat 98-1: voor vijftienduizend zeshonderd euro (€ 15.600,00) per _____
jaar; _____
- Spuistraat 98-2: voor vijftienduizend zeshonderd euro (€ 15.600,00) per _____
jaar. _____

Eventuele door de verhuurders gestelde waarborgsommen zullen worden _____
verrekend met de koopsom. _____

LASTEN. _____

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het _____
Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf _____
de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere
veilingvoorwaarden de koopprijs moet worden betaald. _____

LEGITIMATIE EN VERKLARING VAN FINANCIËLE GEGOEDEID. _____

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig _____
identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële _____
gegoedheid tijdens de veiling kunnen aantonen door een verklaring van een _____
bank te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen _____
beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen, een en _____
ander ter beoordeling van de notaris. _____

VERZEKERING. _____

Het verkochte is verzekerd via de Vereniging van Eigenaars voor een bedrag _____
van zeshonderd vierduizend euro (€ 604.000,00). _____

BETALING BINNEN ACHT DAGEN. _____

Uiterlijk binnen acht dagen na de gunning dient de koper te betalen: _____

- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA 2001; _____
- de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA 2001, _____
waaronder; _____
- honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde een procent _____
(1%) van de koopsom; _____
- de kosten van een eventuele akte de command ad. driehonderd vijftig euro _____
(€ 350,00); _____
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. inclusief de _____
eventuele kosten van bieden via internet; _____

- courtage makelaar-koper, indien aangewezen; _____
- overdrachtsbelasting; _____
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche en overige _____ verschotten; _____

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting. _____

BETALING KOOPSOM EN LASTEN. _____

De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper _____ verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **dertien december** tweedui- zend **zeventien**. _____

INZETPREMIE. _____

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVA 2001 bedraagt negenduizend _____ vijfhonderd euro (€ 9.500,00) exclusief omzetbelasting van de inzetsom. De _____ inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald. _____

De inzetpremie is voor rekening van verkoper. _____

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING. _____

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd, doch wel over _____ drachtsbelasting. _____

Voor zover bekend aan verkoper is ter zake van de verkrijging van het _____ Registergoed overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover het registergoed _____ niet kwalificeert als woonruimte zal zes procent (6%) in plaats van twee _____ procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting zal de koopsom dan aan de verschillende delen van het registergoed worden toegerekend op basis van de waardebepaling van de directiemakelaar. _____

De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper. _____ Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor _____ omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en _____ verplichtingen. _____

VERREKENING BATEN EN LASTEN. _____

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

RISICO. _____

Alle risico's, waaronder het "kraakrisico" zijn van de gunning af voor rekening

van de koper.

MILIEU.

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, —
chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend
of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. —
Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of
andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. —

AANSCHRIJVINGEN.

Er zijn geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen van —
overheidswege bekend. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake. —

BOUWWERKEN ZONDER BOUWVERGUNNING.

Er zijn voor zover bekend geen besluiten genomen in de zin van de —
Woningwet (bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning is verleend) en zijn
ook geen handhavingsacties in verband met de Woningwet te verwachten, —
noch zijn in verband met Woningwet dwangsommen opgelegd. Verkoper —
aanvaardt geen aansprakelijkheid voor een eventuele onjuistheid in deze —
informatie. —

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers zijn ten aanzien van het verkochte de —
volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend: —

"BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988 —

*Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en —
Wetenschappen)* —

*ontleend aan: HYP4 4516/51 reeks Amsterdam —
d.d. 6-10-1970".* —

Vorenstaande laat onverlet dat er toch andere publiekrechtelijke beperkingen —
kunnen drukken op het registergoed, welke niet zijn ingeschreven in —
voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie. —

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.

Een energieprestatiecertificaat is niet vereist aangezien het pand is aangewezen
als rijksmonument. —

GARANTIES VERKOPER.

De verkoper verleent verder geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die hij omtrent het registergoed verstrekt in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft. —
GUNNING. —

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

LASTEN EN BEPERKINGEN. —

Met betrekking tot het gebouw zijn aan de vennootschap geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst bekend. —

APPARTEMENTSRECHT. —

Wordende ten deze nog verwezen naar de bepalingen opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten verleden op zeven december tweeduizend vijf verleden voor mr. C. Constandse, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register 4 ten kantore van de Kadastrale Dienst en openbare registers op acht december daarna in, register Hypotheken 4, deel 19364 nummer 121 en de daarbij toepasselijk verklaarde bepalingen van een modelreglement, vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers op acht januari daarna in deel 10777 nummer 49 al welke bepalingen geacht worden in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede één geheel te vormen. —

SLOT. —

Vorenbedoelde veilingvoorwaarden zijn door mij vastgesteld in overleg met verkoper. —

Waarvan akte is opgemaakt te Amsterdam op de datum als in het hoofd dezer akte vermeld. —