DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Rijnstraat 174 en 176, AMSTERDAM



Winkel / woonhuis

Beschrijving

Geheel gesplitst en verhuurd pand bestaande uit een winkelruimte op de begane grond (nummer 176) en vier verhuurde bovenwoningen. De jaarlijkse huuropbrengst van het gehele pand bedraagt € 90.353,16.

Het pand is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De Algemene Bepalingen van 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Het huidige tijdvak loopt van 16-02-2009 t/m 15-02-2059, de canon wordt elke 10 jaar aangepast. De totale jaarlijkse canon voor het gehele pand bedraagt € 2.958,02.

Op 20 december wordt eerst de winkel geveild en vervolgens de vier appartementen (één kavel). Vervolgens wordt het gehele pand in combinatie afgeslagen.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 december 2021
Inzet	maandag 20 december 2021 vanaf 15:00
Afslag	maandag 20 december 2021 vanaf 15:00
Veilinglocatie	Novotel Amsterdam City Europaboulevard 10 1083 AD Amsterdam
Kantoor	Schut van Os Notarissen De Lairessestraat 20 1071 PA AMSTERDAM T: 020 305 79 79 F: 020 305 79 59 E: info@schutvanos.nl
Behandelaar	Dhr. mr. E.H. Rozelaar
Bezichtiging	Belangstellenden kunnen zich melden bij de directie makelaars. Er wordt onderzocht of bezichtiging ter plaatse mogelijk is. Smit & Heinen Makelaars & Taxateurs o/z Dhr. Sven Heinen Van Woustraat 161 1074 AK Amsterdam 020-6727074 sven@smitenheinen.nl

Attentie	Vanwege de coronamaatregelen is dit object niet geveild op 20 december 2021. Er wordt een nieuwe veilingdatum vastgesteld. Hou de website in de gaten voor meer informatie of schrijf u in voor onze nieuwsbrief.
Lasten	







Kenmerken

Woningtype	Winkel / woonhuis
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Smit & Heinen Makelaars & Taxateurs o/z Van Woustraat 161 1074 AK Amsterdam T: 020 672 70 74 E: sven@smitenheinen.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd

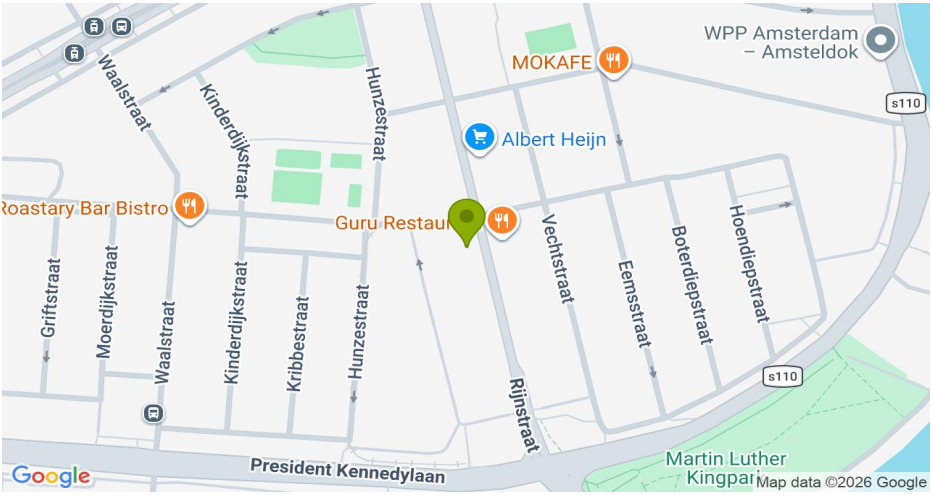
Financieel

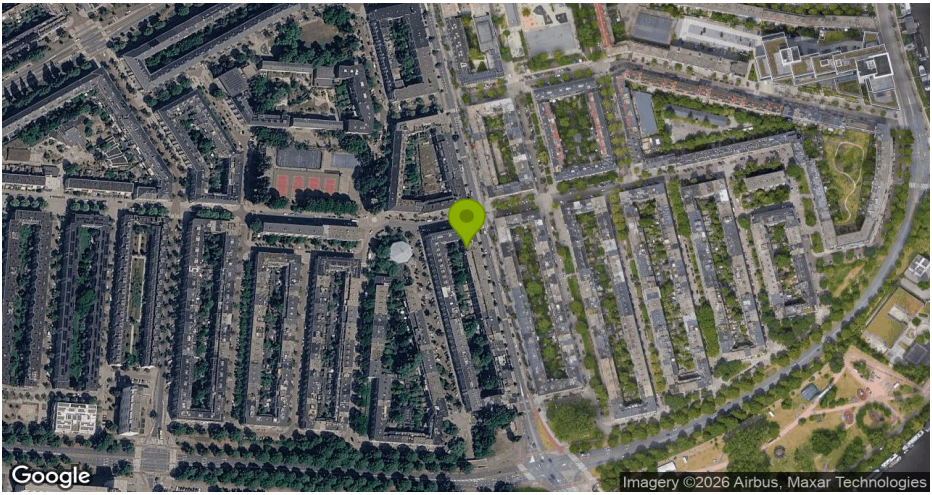
Inzetpremie	Zie kavels








WPP Amsterdam – Amsteldok
MOKAFE
Albert Heijn
Roastary Bar Bistro
Guru Restaur
Waalstraat
Kinderdijkstraat
Hunzestraat
Griftstraat
Moerdijkstraat
Kribbestraat
Vechtstraat
Eemsstraat
Boterdiepstraat
Hoendiepstraat
Rijnstraat
s110
President Kennedylaan
Martin Luther Kingpark
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

45552_voorlopige veilingbrochure rijnstraat 174-176 211213.pdf

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

Vrijwillige verkoop

Vrijwillige veiling d.d. maandag 20 december 2021, in Novotel Amsterdam City aan Europaboulevard 10 te Amsterdam.

Ten overstaan van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os notarissen

Geheel verhuurd en gesplitst pand bestaande uit een winkelruimte en 4 bovenwoningen gelegen aan de
Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-3, 174-4
&
Rijnstraat 176-huis (winkelruimte) te Amsterdam



SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 2, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 3, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 4, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met zelfstandig gedeelte trappenhuis vanaf de vierde verdieping naar boven, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-4, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 5, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met tuin en ondergelegen kelder, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 176, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 1, uitmakende het twee/zesde (2/6e) aandeel in de gemeenschap.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

LOCATIE

Gelegen in de Rijnstraat in de populaire Rivierenbuurt, Amsterdam Zuid. De Rijnstraat heeft de laatste jaren een ware metamorfose ondergaan en kenmerkt zich nu door brede trottoirs, vrij liggende fietspaden, voldoende parkeerplek voor de deur en een heel leuk, gevarieerd winkelaanbod. Om de hoek liggen het Marten Luther Kingpark (bekend van De Parade), het Amstelpark en de Amstel zelf. Station Amstel en Station RAI (N/Z-lijn) liggen op een paar minuten fietsen afstand. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen A2 en A10 is ideaal: snel op de A2 en binnen enkele minuten op de Ring A10.

GEBRUIK

174-1: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

174-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

174-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd..

174-4: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.
Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 3 onzelfstandige woonruimten.

176-H: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

HUUROPBRENGST p/j

Rijnstraat 174-1: € 1.450,- per maand / € 17.400,- per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 174-2: € 1.765,- per maand / € 21.180 per jaar
Huurovereenkomst: bepaalde tijd, maximaal 2 jaar eindigend 31-03-2022

Rijnstraat 174-3: € 561,11 per maand / € 6.733,32 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 174-4: € 2.150,- per maand / € 25.800,- per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Rijnstraat 176-H € 1.603,32 per maand / € 19.239,84 per jaar
Huurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 5 jaar
(Procedure huurprijsherziening loopt)

Voor meer informatie wordt verwezen naar de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

BESTEMMING

Het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' is van toepassing (ruimteplijkeplannen.nl).
planstatus: onherroepelijk (2013-01-30)
identificatie: NL.IMRO.0363.K1201BPSTD-VG01
type plan: bestemmingsplan
enkelbestemming: gemengd - 2

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent het wel of niet toewijzen van dit gebruik.

WAARBORGSOMMEN

Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat op de dag van het tekenen van de koopakte de waarborgsom (ten bedrage van 10% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

LASTEN

Volgens ingewonnen informatie, zijn de navolgende zakelijke lasten verschuldigd, per jaar op basis van 2021;

Rijnstraat 174-1		
Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 191,31	€ 54,20	€ 144,00
Rijnstraat 174-2		
Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 191,31	€ 54,20	€ 144,00
Rijnstraat 174-3		
Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 191,31	€ 54,20	€ 144,00
Rijnstraat 174-4		
Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 216,14	€61,24	€ 144,00
Rijnstraat 176		
Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 589,09	€ 39,77 (WOZ niet woning)	€ 144,00

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

ERFPACHT

Rijnstraat 174-1
Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 497,42 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-2
Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-3
Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 174-4
Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 483,85 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

Rijnstraat 176-H
Huidig tijdvak 16-02-2009 tot en met 15-02-2059
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 1.009,02 betreft periode 16-02-2019 t/m 15-02-2029

VERZEKERING

De opstallen zijn verzekerd middels de opstalverzekering van de VVE.

VVE

Rijnstraat 174-176 te Amsterdam

KvK nummer 34380047
De VvE telt in totaal 5 leden.
VvE is op dit moment niet actief. Er is geen MJOP, er worden geen servicekosten gerekend, er is geen reserve onderhoudsfonds en er zijn geen notulen.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

AANSCHRIJVINGEN / PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-3, 174-4, 176-H te Amsterdam:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing
Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk: Hyp4 82338/00121
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging). Ingeschreven op 08-10-2021 om 11:41.
Overig stuk: Hyp4 82454/00051
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving). Ingeschreven op 29-10-2021 om 11:31.

OVERDRACHTS/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting (8%) verschuldigd.

MILIEU

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat het hem niet bekend is of de grond meer of minder vervuild is dan elders in de stad. Bij eventueel funderingsherstel dient koper altijd rekening te houden met extra onderzoek naar de grond.
Rapport bodemrapportage op te vragen bij de directie makelaar.

FUNDERING

Er is geen funderingsrapport beschikbaar.

BOUWJAAR

Circa 1934.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het pand is gesplitst in appartementsrechten op 2 februari 2010 voor notaris C. Binnenkade te Amsterdam.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

OPPERVLAKTE

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting;

Rijnstraat 174-1
BBMI 84,00 m2.
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-2
BBMI 82,50 m2
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-3
BBMI ……m2
BAG 78 m2

Rijnstraat 174-4
BBMI 91,30 m2
BAG 87 m2

Rijnstraat 176-H
BBMI 170,80 m2
BAG 186 m2

BEZICHTIGINGEN OP AFSPRAAK

Belangstellenden kunnen zich melden bij de directie makelaar.
Er wordt onderzocht of bezichtiging ter plaatse mogelijk is.

GARANTIE

De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld.
Het/de registergoed(eren) wordt/worden geveild en geleverd **'as is, where is'**. Zie verder de veilingvoorwaarden.

PLOKPENNING/INZETPREMIE

Rijnstraat 176 – winkel €5.000,-- inclusief btw.
Rijnstraat 174-1/2/3/4 €20.000,-- inclusief btw.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

GUNNING / RISICO

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen uiterlijk 2 dagen na de veiling van het betreffende perceel / de betreffende percelen.

BETALING / VERREKENING LASTEN

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet **uiterlijk 4 weken na gunning** worden voldaan.
De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

VEILINGZAAL

Adres Novotel Amsterdam City: Europaboulevard 10 te Amsterdam.



Rijnstraat 174 -176 te Amsterdam

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

VEILCONDITIES

Geveild wordt conform de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001)
De akte van veilingvoorwaarden van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os, notaris te Amsterdam, Deze akte is op 10 december verleden.
De bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het bieden via internet.

HET BIEDEN

Koper(s) kunnen zowel in de zaal als online bieden. Koper(s) die bieden in de veiling dienen een rechtsgeldige bankgarantie van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding af te geven aan de notaris dan wel een waarborgsom te grootte van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding op de rekening van de notaris overgemaakt te hebben. De koper kan zich ook laten vertegenwoordigen door een makelaar die lid is van de NVM/MVA en die voor zijn client het proces-verbaal van de veiling tekent. Bij twijfel is een en ander ter beoordeling van de notaris.

BIJZONDERHEDEN OVER DE KOSTEN

- Het plokgeld komt voor rekening van koper;
- De kosten van de notaris zijn voor rekening van koper;

VEILINGINFORMATIE

Particulieren die niet bekend zijn met deze wijze van veilen wordt geadviseerd een eigen makelaar in te schakelen die hen kan voorlichten over de veiling en hun belangen kan behartigen.
Een duidelijke uitleg over het veilingsysteem is te vinden op de site van
http://www.eersteamsterdamse.nl/

Afschriften van de bewijzen van eigendom, de verleende omgevingsvergunning(en) en de veilcondities zullen acht dagen voor, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van:

SCHUT & VAN OS NOTARISSEN

Mr. E.H. Rozelaar
De Lairessestraat 20
1071 PA Amsterdam
Telefoon: 020-305 7979
www.schutvanos.nl
info@schutvanos.nl

Nadere inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaar Sven Heinen

Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161 – huis
1074 AK AMSTERDAM

Telefoon : 020 – 672 70 74
: 06 – 54 64 88 52
Email : sven@smitenheinen.nl / josien@smitenheinen.nl

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

Bestemmingsplankaart Rijnstraat 174-176 te Amsterdam



De brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45552.pdf

1063756CB

VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP
(Rijnstraat 174 en 176 te Amsterdam)

II. Omschrijving Registergoed
De Eigenaar is rechthebbende van:
1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met tuin en ondergelegen kelder, plaatselijk bekend te 1079 HS Amsterdam, Rijnstraat 176, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 1**, uitmakende het twee/zesde (2/6e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Rijnstraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V nummer 7594, groot één are éénentachtig centiare, met de rechten van de erfpachter van de zich op die grond bevindende opstal zijnde een winkelhuis met vier bovenwoningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-3, 174-4 en 176 te Amsterdam;

hierna te noemen: **Registergoed 1**; en
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend te 1079 HS Amsterdam, Rijnstraat 174-1, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 2**, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in onder 1. gemelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1079 HS Amsterdam, Rijnstraat 174-2, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 3**, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de onder 1. gemelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend te 1079 HS Amsterdam, Rijnstraat 174-3, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 4**, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in de onder 1. gemelde gemeenschap; en
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met zelfstandig gedeelte trappenhuis vanaf de vierde verdieping naar boven, plaatselijk bekend te 1079 HS Amsterdam, Rijnstraat 174-4, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 11696-A, indexnummer 5**, uitmakende het één/zesde (1/6e) aandeel in onder 1. gemelde gemeenschap,

Appartementsrecht sub 2. tot en met 5. hierna tezamen te noemen: **Registergoed 2**;
Registergoed 1 en Registergoed 2 hierna tezamen te noemen **Registergoed**.

B. VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de VOORWAARDEN EN BEPALINGEN waaronder bij inzet en afslag in een zitting op twintig december tweeduizend eenentwintig vanaf vijfien uur (15:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Novotel Amsterdam City" aan het Europaboulevard 10 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. E.H. Rozelaar, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:

1. "Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001", hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en
2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
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.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

Artikel 3

Artikel 3 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 1:
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

Registergoed 1 en Registergoed 2 zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.
Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:
"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".
Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:
"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom.".

Bieden voor een ander

Artikel 5
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.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt:
   Registergoed 1: vijfduizend euro (€ 5.000,00);
   Registergoed 2: twintigduizend euro (€ 20.000,00).
   Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting wel begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Koper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
   Bij niet gunning zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:
"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed.".

Belasting en kosten

koper dient te betalen:

Registergoed 1.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vierduizend tweehonderdvijftig euro (€ 4.250,00);

Registergoed 2.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijf/tiende procent (0,5 %) van de koopsom;

Indien in combinatie wordt verkocht

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijf/tiende procent (0,5 %) van de koopsom;

Registergoed

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;
- de inzetpremie inclusief omzetbelasting;
- 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;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- vergoeding negatieve bankrente notaris,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:
Overdrachtsbelasting
Voor zover bekend aan verkoper is ter zake de verkrijging van het registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper.
Omzetbelasting
Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen. Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

Tijdstip van betaling

Artikel 10
Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:
1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;
   b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk vier weken na gunning te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet behoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Waarborgsom

Artikel 12
Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:
Koper dient uiterlijk de achtste dag na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de door koper krachtens de veiling verschuldigde.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

Artikel 14
Artikel 14 komt te luiden als volgt:
1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

   Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.
Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.
Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
- door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van “veiling Rijnstraat te Amsterdam 1063756 waarborgsom” op rekeningnummer
  NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of
- door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.

2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
   - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.
3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.
5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

Garanties van de Verkoper

Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:
“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid.
Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”
Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:
“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

Aflevering
Artikel 19
In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt vier weken na gunning.
Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.
Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.
Aanvulling begrippen:
In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Openbareverkoop.nl*:
   de Website of een daaraan gelieerde website.
2. *NIIV*:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotaris*:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
   een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

Aanvulling voorwaarden:
1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVA 2001 wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVA 2001 na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de

waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVA 2001 kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid

10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. 14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 22 AVA 2001) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Overige bepalingen

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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Erfpachtbepalingen

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel 57868 nummer 10), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"***SPLITSING ERFPACHTRECHT***

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Alice Bossinade, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Groningen op éénendertig maart negentienhonderd zesenzestig,

*die verklaarde te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde, waarvan blijkt uit de aan deze akte gehechte volmachten, van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Amsterdam** (Stadsdeel ZuiderAmstel, met zetel te Amsterdam, kantoor houdende President Kennedyplantsoen 3 te Amsterdam (Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam), zulks ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van gemeld Stadsdeel de dato acht januari tweeduizend tien met nummer MB 2010000262, alsmede het rectificatiebesluit de dato twee februari tweeduizend tien met nummer MB 2010000262, van welke besluiten een kopie aan deze akte is gehecht.*

De laatstgenoemde comparant, handelend als gemeld, verklaarde te verwijzen naar gemeld stadsdeelraadbesluit waaruit blijkt dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geschied onder de navolgende voorwaarden.

1. *Met ingang van zestien februari tweeduizend negen werden van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en ingeschreven in gemelde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer*

37, verklarende de comparanten met deze algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen, zoals blijkt uit de akte houdende canonherziening einde tijdvak met ingroeiregeling/wijziging Algemene Bepalingen/wijziging vervaldata op twintig oktober tweeduizend acht verleden voor notaris mr. G. Strang te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op diezelfde dag in deel 55637 nummer 98.

2. *De jaarlijkse canon bedraagt éénduizend zeshonderd achtentachtig euro en drieënvijftig eurocent (€ 1.688,53) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, drieduizend éénhonderd negenenzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 3.169,86) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en vierduizend zeshonderd éénenvijftig euro en twintig eurocent (€ 4.651,20) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien, te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op zestien februari en zestien augustus van elk jaar, terwijl de canon voor het eerst kan worden herzien op zestien februari tweeduizend negenenvijftig.*
   De eerste aanpassing conform de Algemene Bepalingen 2000 vindt plaats op zestien februari tweeduizend negentien (tien jaar vaste canon).
3. *De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt vijfhonderd vijfenzeventig euro en achtennegentig eurocent (€ 575,98) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, éénduizend éénentachtig euro en negenentwintig eurocent (€ 1.081,29) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en éénduizend vijfhonderd zesentachtig euro en zestig eurocent (€ 1.586,60) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien op basis van een schaduwgrondwaarde van vierendertigduizend zevenhonderd drieënnegentig euro en negenentachtig eurocent (€ 34.793,89) en een boekwaarde van éénduizend driehonderd tweeëntwintig euro en zeven eurocent (€ 1.322,07) op basis van éénhonderd drieëntachtig (183) vierkante meter bruto vloeroppervlak met bestemming winkel op de begane grond en in de kelder met een tuin, groot circa zevenenzeventig vierkante meter bruto vloeroppervlak (77m2);*
   de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-2 bedraagt tweehonderd drieëntachtig euro en vijfennegentig eurocent (€ 283,95) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, vijfhonderd drieëndertig euro en vijf eurocent (€ 533,05) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en zevenhonderd tweeëntachtig euro en vijftien eurocent (€ 782,15) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien op basis van een schaduwgrondwaarde van zeventienduizend éénhonderd tweeenvijftig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 17.152,52) en een boekwaarde van zeshonderd éénenvijftig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 651,75) op basis van vierentachtig (84) vierkante meter bruto vloeroppervlak met bestemming koopwoning op de eerste verdieping met een balkon, groot circa vier vierkante meter bruto vloeroppervlak (4m2);
   De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 bedraagt tweehonderd zesenzeventig euro en twintig eurocent (€ 276,20) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, vijfhonderd achttien euro en éénenvijftig eurocent (€ 518,51) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en zevenhonderd zestig euro en éénentachtig eurocent (€ 760,81) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien op basis van een schaduwgrondwaarde van zestienduizend zeshonderd vierentachtig euro en drieënvijftig eurocent (€ 16.684,53) en een

boekwaarde van zeshonderd drieëndertig euro en zevenennegentig eurocent (€ 633,97) op basis van tweeëntachtig (82) vierkante meter met bestemming koopwoning op de tweede verdieping met een balkon, groot circa vier vierkante meter bruto vloeroppervlak (4m2);
de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-4 bedraagt tweehonderd zesenzeventig euro en twintig eurocent (€ 276,20) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, vijfhonderd achttien euro en éénenvijftig eurocent (€ 518,51) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en zevenhonderd zestig euro en éénentachtig eurocent (€ 760,81) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien op basis van een schaduwgrondwaarde van zestienduizend zeshonderd vierentachtig euro en drieënvijftig eurocent (€ 16.684,53) en een boekwaarde van zeshonderd drieëndertig euro en zevenennegentig eurocent (€ 633,97) op basis van tweeëntachtig (82) vierkante meter met bestemming koopwoning op de derde verdieping met een balkon, groot circa vier vierkante meter bruto vloeroppervlak (4m2);
de jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-5 bedraagt tweehonderd zesenzeventig euro en twintig eurocent (€ 276,20) van zestien februari tweeduizend negen tot en met vijftien februari tweeduizend tien, vijfhonderd achttien euro en éénenvijftig eurocent (€ 518,51) van zestien februari tweeduizend tien tot en met vijftien februari tweeduizend elf en zevenhonderd zestig euro en éénentachtig eurocent (€ 760,81) van zestien februari tweeduizend elf tot en met vijftien februari tweeduizend negentien op basis van een schaduwgrondwaarde van zestienduizend zeshonderd vierentachtig euro en drieënvijftig eurocent (€ 16.684,53) en een boekwaarde van zeshonderd drieëndertig euro en zevenennegentig eurocent (€ 633,97) op basis van tweeëntachtig (82) vierkante meter met bestemming koopwoning op de vierde verdieping met een trapopgang op de derde verdieping en een plat dak, groot circa vier vierkante meter bruto vloeroppervlak (4m2).

4. *Maximaal dertig procent (30%) bruto vloeroppervlak van het appartementsrecht met indexnummer A-1 mag als kantoor worden gerealiseerd en/of gebruikt. De gestelde canon kan worden verhoogd, indien een hoger percentage bruto vloeroppervlak als kantoor wordt gerealiseerd en/of gebruikt.*
5. *Elk van de appartementsrechten A-2, A-3, A-4 en/of A-5 mag slechts 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.*
6. *Bij deze wordt vastgesteld dat het tijdstip waarop het tweede tijdvak van vijftig jaar, zoals bedoeld in artikel 2 lid d van de Algemene Bepalingen, voor de onderhavige appartementsrechten zal zijn verlopen wordt aangenomen vijftien februari tweeduizend negenenvijftig, zodat daags daarna het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen.*
7. *De kosten en rechten vallende op de onderhavige akte en op de inschrijving ervan in gemelde openbare registers worden door de erfpachter gedragen.*
8. *De appartementsrechten worden geacht deel uit te maken van één bouwblok.*

Te dezen wordt nog verwezen naar de akte van uitgifte verleden op twaalf juli negentienhonderd vierendertig voor notaris J.Th.F. Kruisman, destijds te Amsterdam, welke akte bij afschrift werd overgeschreven in gemelde openbare registers op zestien juli daarna in deel 2925 nummer 66, waarbij van toepassing werden verklaard de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan een notariële akte van depot en met die akte overgeschreven in gemelde openbare registers op tien maart negentienhonderd zestien in deel 2093 nummer 17, gewijzigd en aangevuld bij Raadsbesluiten van zesentwintig maart negentienhonderd vierentwintig nummer 183, overgeschreven in gemelde openbare registers op tien oktober negentienhonderd vierentwintig in deel 2501 nummer 120 en van één juni negentienhonderd zevenentwintig nummer 452, overgeschreven op zeven juni negentienhonderd zevenentwintig in deel 2625 nummer 96."

Canon / tijdvak

De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende zestien februari en zestien augustus van elk jaar, te worden voldaan en bedraagt thans per jaar:

1. Rijnstraat 174-1: vierhonderdzevenennegentig euro en tweeënveertig eurocent (€ 497,42);
2. Rijnstraat 174-2: vierhonderddrieëntachtig euro en zesentachtig eurocent (€ 483,86);
3. Rijnstraat 174-3: vierhonderddrieëntachtig euro en zesentachtig eurocent (€ 483,86);
4. Rijnstraat 174-4: vierhonderddrieëntachtig euro en zesentachtig eurocent (€ 483,86);
5. Rijnstraat 176-H: eenduizend negen euro en twintig eurocent (€ 1.009,20).

De erfpacht is voortdurend. Het huidige tijdvak eindigt op vijftien februari tweeduizend negenenvijftig en de erfpacht kan alsdan voor het eerst worden herzien.
De canon wordt tien (10) jaarlijks aangepast voor het eerst op zestien februari tweeduizend negenentwintig.

Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed is geheel verhuurd; de netto huur bedraagt per maand:
   Rijnstraat 174-1: eenduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00);
   Rijnstraat 174-2: eenduizend zevenhonderdvijfenzestig euro (€ 1.765,00);
   Rijnstraat 174-3: vijfhonderdeenenzestig euro en elf eurocent (€ 561,11);
   Rijnstraat 174-4: tweeduizend eenhonderdvijftig euro (€ 2.150,00);
   Rijnstraat 176-H: eenduizend zeshonderddrie euro en tweeëndertig eurocent (€ 1.603,32)
2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten.
3. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat de huurders voornemens zijn daartoe.
5. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd, met uitzondering van de Rijnstraat 176-H hier loopt een huurprijsherziening.
6. Voor zover bekend hebben de huurders geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
   Rijnstraat 174-1: tweeduizend negenhonderd euro (€ 2.900,00);
   Rijnstraat 174-2: drieduizend vijfhonderddertig euro (€ 3.530,00);
   Rijnstraat 174-3: eenhonderdvierenzestig euro en zevenentwintig eurocent (€ 164,27);
   Rijnstraat 174-4: drieduizend zeshonderd euro (€ 3.600,00);
   Rijnstraat 176-H: vierduizend zeshonderdveertig euro (€ 4.640,00).
   De waarborgsommen zullen worden verrekend ter gelegenheid van de levering.

Overige verplichtingen
Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.
Kosten en lasten
Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:
Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed op basis van het jaar tweeduizend eenentwintig:
Rioolrecht:
eenhonderdvierenveertig euro (€ 144,00) maal vijf (5);
Onroerend zaak belasting:
Rijnstraat 174-1: eenhonderdeenennegentig euro en eenendertig eurocent (€ 191,31);
Rijnstraat 174-2: eenhonderdeenennegentig euro en eenendertig eurocent (€ 191,31);
Rijnstraat 174-3: eenhonderdeenennegentig euro en eenendertig eurocent (€ 191,31);
Rijnstraat 174-4: tweehonderdzestien euro en veertien eurocent (€ 216,14);
Rijnstraat 176-H:vijfhonderdnegenentachtig euro en negen eurocent (€ 589,09).
Waterschapslasten: .
Rijnstraat 174-1: vierenvijftig euro en twintig eurocent (€ 54,20);
Rijnstraat 174-2: vierenvijftig euro en twintig eurocent (€ 54,20);
Rijnstraat 174-3: vierenvijftig euro en twintig eurocent (€ 54,20);
Rijnstraat 174-4: eenenzestig euro en vierentwintig eurocent (€ 61,24);
Rijnstraat 176-H: negenendertig euro en zevenenzeventig eurocent (€ 39,77).
Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend eenentwintig (met peildatum een januari tweeduizend twintig) met betrekking tot het Registergoed:
Rijnstraat 174-1: vierhonderdzevenenveertigduizend euro (€ 447.000,00);
Rijnstraat 174-2: vierhonderdzevenenveertigduizend euro (€ 447.000,00);
Rijnstraat 174-3: vierhonderdzevenenveertigduizend euro (€ 447.000,00);
Rijnstraat 174-4: vijfhonderdvijfduizend euro (€ 505.000,00);
Rijnstraat 176-H: driehonderdachtentwintigduizend euro (€ 328.000,00).
De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.
Splitsing / Vereniging van Eigenaars
Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twee februari tweeduizend tien verleden voor mr. C. Binnenkade, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 57868, nummer 10.
Koper in de veiling wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: “Vereniging van Eigenaars Rijnstraat 174-176 te Amsterdam", hierna te noemen: **Vereniging van Eigenaars**.
De Vereniging van Eigenaars is niet actief (“slapend”) is. Het voorgaande betekent onder meer dat de Vereniging van Eigenaars geen reserve- en/of onderhoudsfonds heeft gevormd, zulks in afwijking van de wettelijke regels daaromtrent. De Vereniging van Eigenaars is wel ingeschreven in het bestemde handelsregister.
Verkoper staat er voor in dat hij geen schulden heeft aan de Vereniging van Eigenaars en dat ter zake van het Registergoed geen bedragen opeisbaar zijn geworden of zullen worden als bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien november tweeduizend eenentwintig zijn ten aanzien van het Registergoed de volgende beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster:
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing
Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk: Hypotheken 4 deel 82559 nummer 00055
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).
Subsidie
Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
Rechtsgedingen/onteigening
Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.
Energieprestatiecertificaat
Verkoper beschikt over de energielabels van de Rijnstraat 174-1, 174-2, 174-4 en 176-H. Deze labels zullen aan koper worden overhandigd.
Voor wat betreft de Rijnstraat 174-3 beschikt Verkoper niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verkoper heeft geen toegang kunnen krijgen tot deze woning. Koper verklaart ermee in te stemmen dat door Verkoper met betrekking tot de Rijnstraat 174-3 geen energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan hem is en/of wordt overhandigd en dat een dergelijk energielabel eveneens niet door Verkoper is en/of zal worden opgesteld. Mocht Verkoper, voor de overdracht van de Rijnstraat 174-3, alsnog toegang krijgen tot de Rijnstraat 174-3 voor het opmaken van een energielabel dan zal er alsnog een energielabel worden verstrekt aan koper zodra deze is opgemaakt.
Verzekering
Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging van Eigenaars met betrekking tot het gebouw, zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij voor voldoende.
NEN2580 meting
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt de oppervlakte volgens de branche brede meet instructie (BBMI):
Rijnstraat 174-1: vierentachtig vierkante meter (84 m^2) gebruiksoppervlakte;
Rijnstraat 174-2: tweeëntachtig vijftig/honderdste vierkante meter (82,50 m^2) gebruiksoppervlakte;
Rijnstraat 174-4: eenennegentig dertig/honderdste vierkante meter (91,30 m^2) gebruiksoppervlakte;
Rijnstraat 176-H: eenhonderdzeventig tachtig/honderdste vierkante meter (170,80 m^2) verhuurbaar vloeroppervlakte.
Voor wat betreft de Rijnstraat 174-3, Verkoper geen toegang kunnen verkrijgen tot deze woning derhalve is hier geen NEN2580 meting voor beschikbaar. De woning Rijnstraat 174-3 is echter vergelijkbaar qua oppervlakte met de Rijnstraat 174-2, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Milieu
1. Het is de Verkoper niet bekend 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.

2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Diverse van toepassing zijnde clausules

1. As is, where is
   Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Registergoed, een veiling op basis van het principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen.
   De in de akte van veilingvoorwaarden gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.
   Koper gaat met bovenstaande akkoord door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting.
2. Ouderdomsclausule
   Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan vijfentachtig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor onder ander het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etcetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het Registergoed, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het Registergoed kunnen zijn.
3. Asbestclausule
   Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed was het normale praktijk asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken.
   Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen.
   Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn, aanvaart de eventuele aanwezigheid van asbest in het Registergoed en vrijwaart Verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het Registergoed kunnen voortvloeien.
4. Niet-gebruiker clausule
   Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper. Koper verklaart door ondertekening van het

proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45552_kostenoverzicht rijnstraat 176 174-1 174-2 174-3 en 174-4 te Amsterdam (combinatie) 211217.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN VERKOOP

Object: Rijnstraat 176, 174-1, 174-2, 174-3 en 174-4 te Amsterdam (combinatie)
Opgave per: 17-12-2021

Verantwoording kostenopave
De verkoper geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige verkoop.
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 artikel 9 van de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001).

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium projectnotaris zijnde **0,5 %** van de koopsom exclusief omzetbelasting	€ p.m.	€ p.m.
Eerste Amsterdamse (1) reguliere veilingkosten conform artikel 1.1 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€ p.m.	€ p.m.
Eerste Amsterdamse (2) **0,3%** van de koopsom excl. BTW conform artikel 1.2 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€ p.m.	€ p.m.
Kosten Openbareverkoop.nl (1)	€ 598,95	€ 598,95
Kosten Openbareverkoop.nl (2)	€ 695,75	€ 695,75
Kosten Openbareverkoop.nl (3)	€ 598,95	€ 598,95
Kosten Openbareverkoop.nl (4)	€ 695,75	€ 695,75
Inschrijvingskosten Kadaster levering (onbelast)	€ 144,00	€ 144,00
Recherchekosten Kadaster	€ 200,00	€ 242,00
Totaal excl. BTW	€ 2.933,40	
Totaal incl. BTW		**€ 2.975,40**

Specificatie overige kosten:
- Inzetpremie: € 5.000,00 (bedrijfsruimte) en € 20.000,00 (woningen) (incl omzetbelasting) ten laste van koper
- Overdrachtsbelasting (conform van toepassing zijnde regelgeving)
- Kwaliteitsfonds KNB (per akte) - € 8,23 (€ 9,96 incl. BTW)
- Bewaarloon over waarborgsom vanaf ontvangst tot Levering (*indien van toepassing*)
- Bewaarloon over restant koopsom
- recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG (€ 25,00 ex btw per (rechts)persoon)

Betalingstermijn
Betaling waarborgsom - stellen bankgarantie,
uiterijk acht dagen na de gunning.

Betaling koopprijs en overige voor koper komende kosten, belastingen en lasten:
Uiterlijk vier weken na gunning,
of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.