DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Eerste Helmersstraat 323, AMSTERDAM



Beneden- en bovenwoning

Beschrijving

Geheel verhuurd beleggingsperceel bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur en drie zelfstandige bovenwoningen. De gehele zolderverdieping zal bij de levering vrij van huur en/of gebruiksrechten worden opgeleverd. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt € 55.995,60.

gebruik/oplevering
Het gehele pand is verhuurd. De zolderverdieping wordt vrij van huur en/of gebruiksrechten opgeleverd.

woonoppervlakte
Woning Eerste Helmersstraat 323-H: 63 m² (BAG).
Woning Eerste Helmersstraat 323-I: 61 m² (BAG).
Woning Eerste Helmersstraat 323-II: 61 m² (BAG).
Woning Eerste Helmersstraat 323-III: 61 m² (BAG).

energie (EPA)
Woning Eerste Helmersstraat 323-H heeft energielabel D.
Woning Eerste Helmersstraat 323-I heeft energielabel C.
Woning Eerste Helmersstraat 323-II heeft energielabel D.
Woning Eerste Helmersstraat 323-III heeft energielabel F.

NEN 2580
M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volledig volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bvo volgens informatie is verkregen.

garanties/aansprakelijkheid
De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is meegedeeld.

aanschrijvingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per 24-09-2019 verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per 24 -09-2019 verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
"Landelijke voorziening Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk 3851, ingeschreven op 01-01-20-10".

milieu
Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat: het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging

Verkoopinformatie







Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 december 2019
Inzet	maandag 2 december 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 december 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Lubbers en Dijk notarissen Koningslaan 4 1075 AC AMSTERDAM T: 020 573 63 11 E: mail@lubbers.nl
Behandelaar	Dhr. mr. P.L.E.M. de Meijer
Bezichtiging	Niet mogelijk De woningen zijn niet te bezichtigen. De zolderverdieping is op dinsdag 26 en donderdag 28 november tussen 14.00 uur en 16.00 uur te bezichtigen. Verkoopbegeleiding Van Staveren Makelaardij o.g. (contactpersoon dhr. M. Bolding), De Lairessestraat 40, 1071 PB Amsterdam.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Beneden- en bovenwoning
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Van Staveren Makelaardij o.g., Dhr. M. Bolding De Lairessestraat 40 1071 PB Amsterdam T: 020 675 06 26
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 4316, groot 1 are en 55 centiare.

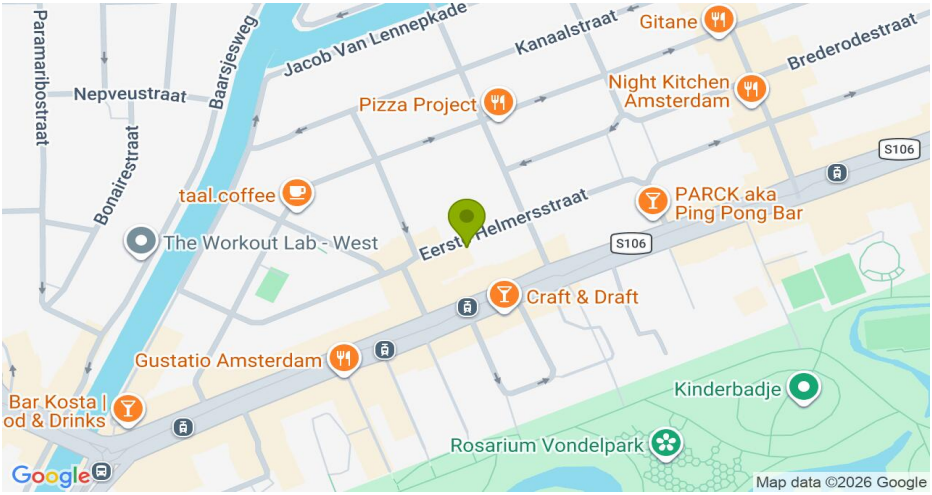
Financieel

Inzetpremie	€ 13.000,00 excl BTW t.l.v. verkoper








Paramaribostraat
Nepveustraat
Baarsjesweg
Jacob Van Lennepkade
Kanaalstraat
Gitane
Brederodestraat
Night Kitchen Amsterdam
Pizza Project
S106
taal.coffee
PARCK aka Ping Pong Bar
Bonairestraat
The Workout Lab - West
Eerste Helmersstraat
S106
Craft & Draft
Gustatio Amsterdam
Kinderbadje
Bar Kosta | od & Drinks
Rosarium Vondelpark
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

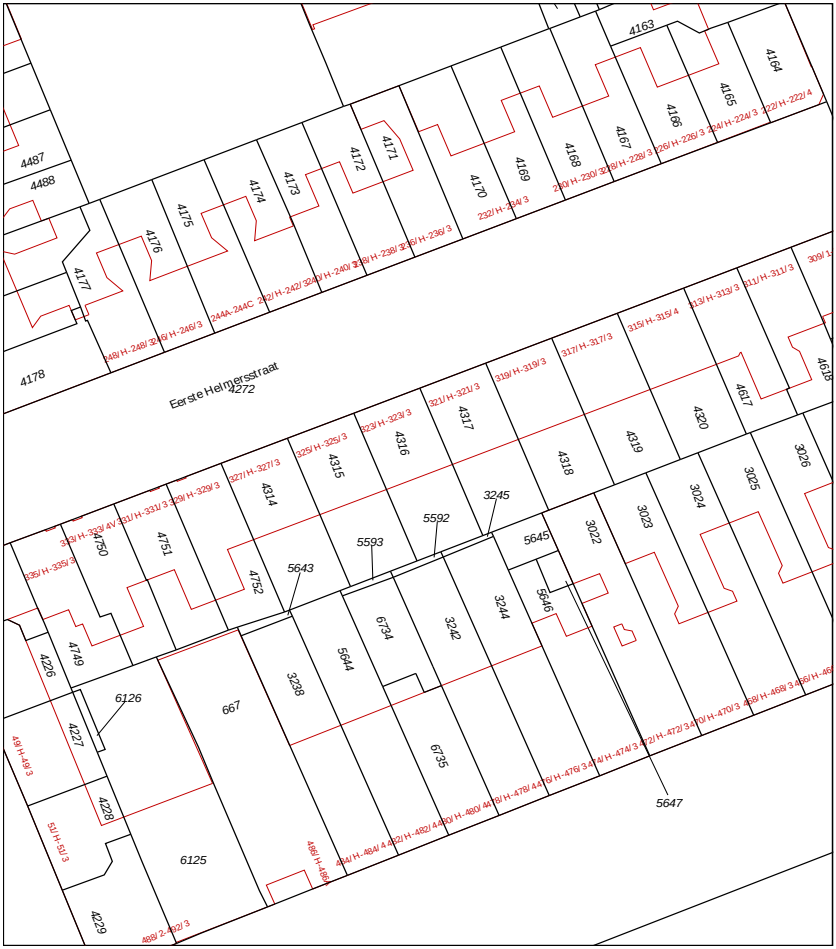
Bijlage

44490_uittreksel kadastrale kaart eerste helmersstraat 323 te amsterdam.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Van Staveren Mak



0 m 5 m 25 m

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Amsterdam
Sectie T
Perceel 4316

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

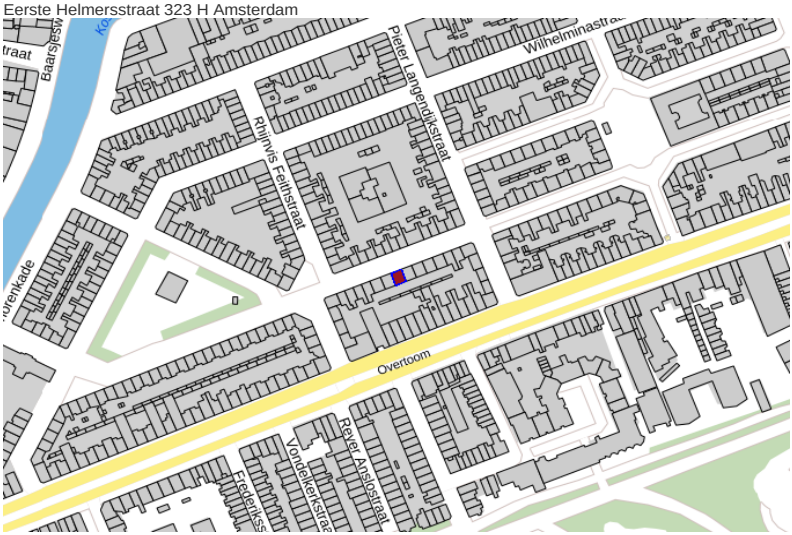
Bijlage

44490_bag viewer eerste eelmersstraat 323-H te amsterdam.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Eerste Helmersstraat 323 H Amsterdam



Pand	
ID	0363100012154658
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1912
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000545325
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	63 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010

Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000008163
Gerelateerd pand	0363100012154658
Locatie	x:119130.000, y:485890.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000008163
Postcode	1054ED
Huisnummer	323
Huisletter	
Huisnummer toev.	H
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1912
Documentdatum	01-01-1912
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002541

Openbare Ruimte

ID	0363300000002541
Naam	Eerste Helmersstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

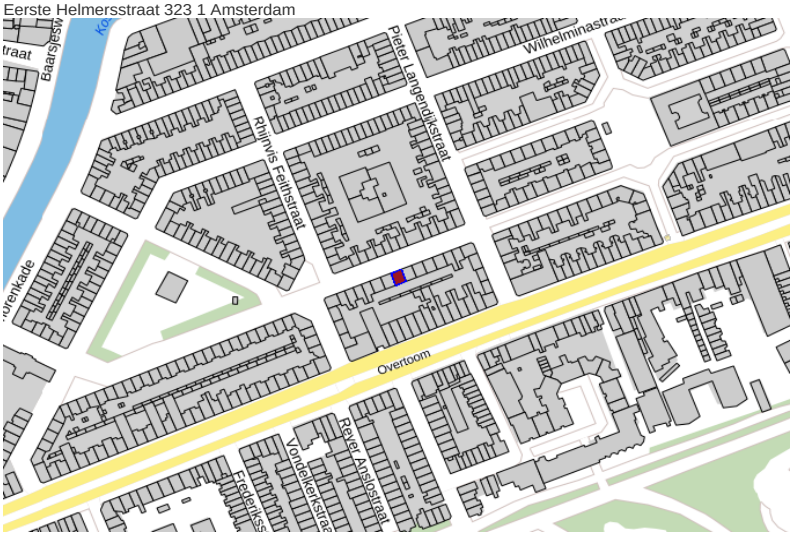
Bijlage

44490_bag viewer eerste helmersstraat 323-1 te amsterdam.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Eerste Helmersstraat 323 1 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012154658
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1912
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000545326
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	61 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	04-02-2013

Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC
Mutatiedatum	05-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000008164
Gerelateerd pand	0363100012154658
Locatie	x:119130.000, y:485890.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000008164
Postcode	1054ED
Huisnummer	323
Huisletter	
Huisnummer toev.	1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1912
Documentdatum	01-01-1912
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002541

Openbare Ruimte

ID	0363300000002541
Naam	Eerste Helmersstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

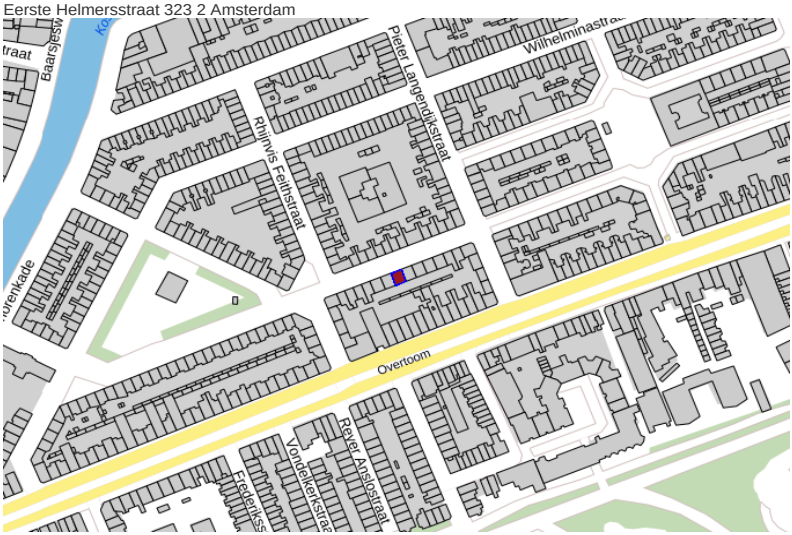
Bijlage

44490_bag viewer eerste helmersstraat 323-2 te amsterdam.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Eerste Helmersstraat 323 2 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012154658
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1912
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000545327
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	61 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010

Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000008165
Gerelateerd pand	0363100012154658
Locatie	x:119130.000, y:485890.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000008165
Postcode	1054ED
Huisnummer	323
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1912
Documentdatum	01-01-1912
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002541

Openbare Ruimte

ID	0363300000002541
Naam	Eerste Helmersstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

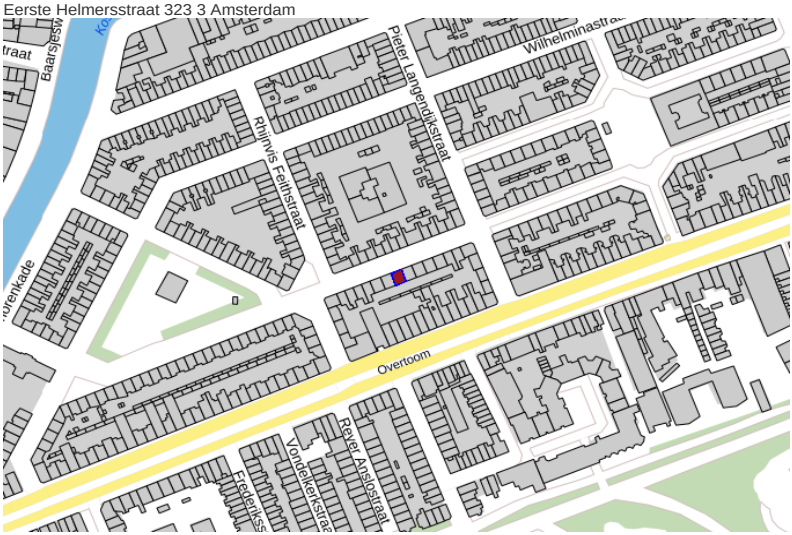
Bijlage

44490_bag viewer eerste helmersstraat 323-3 te amsterdam.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Eerste Helmersstraat 323 3 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012154658
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1912
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000545328
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	61 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	04-02-2013

Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC
Mutatiedatum	05-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000008166
Gerelateerd pand	0363100012154658
Locatie	x:119130.000, y:485890.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000008166
Postcode	1054ED
Huisnummer	323
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1912
Documentdatum	01-01-1912
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002541

Openbare Ruimte

ID	0363300000002541
Naam	Eerste Helmersstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

44490_definitief energielabel - eerste helmersstraat 323-H.pdf

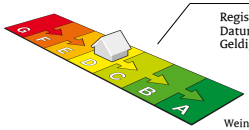
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Rijksoverheid

Energielabel woning

Eerste Helmersstraat 323 H
1054ED Amsterdam

BAG-ID: 0363010000545325

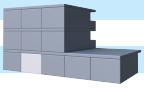


Energielabel D

Registratienummer	901232889
Datum van registratie	03-01-2017
Geldig tot	28-12-2026

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

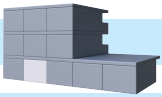
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€680	3,5 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€230	€3200	14 jaar	6%
Isoleren begane grond vloer	€250	€2200	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een tweepersoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

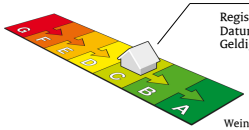
44490_definitief energielabel - eerste helmersstraat 323-1.pdf

Rijksoverheid

Energielabel woning

Eerste Helmersstraat 323 1
1054ED Amsterdam
BAG-ID: 0363010000545326

Veel besparingsmogelijkheden



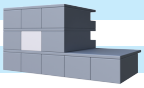
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	906771407
Datum van registratie	03-10-2019
Geldig tot	01-10-2029

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 906771407

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

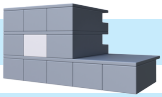
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

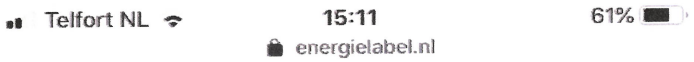


Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€90	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl) (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

44490_definitief energielabel - eerste helmersstraat 323-2.pdf



Postcode

1054ED

Huisnummer

323

Toevoeging

2

Check

Het energielabel van je woning

D

De woning **1054ED**, **3232** heeft een **energielabel D** en een **energie index 1.79**

Naar boven

Dit label is geldig tot **24-04-2025**.

Bijlage

44490_definitief energielabel - eerste helmersstraat 323-3.pdf

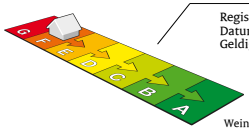
Rijksoverheid

Energielabel woning

Eerste Helmersstraat 323 3
1054ED Amsterdam

BAG-ID: 0363010000545328

Veel besparingsmogelijkheden



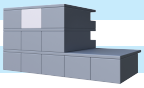
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel F

Registratienummer	853363389
Datum van registratie	13-05-2016
Geldig tot	09-05-2026

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8.	Zonne-energie	Nee
9.	Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W, dit komt overeen met dikte van 10 cm standaard isolatiemateriaal. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van Uraam ≤ 1,80 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in bestaande kozijnen in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm water)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm water, zoals een hr-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (cr-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een hr-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater; en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte hr-107 ketel (voor beide 107 procent). Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

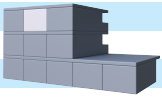
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W, komt overeen met dikte van 15 cm standaard isolatiemateriaal.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W, komt overeen met dikte van 26 cm standaard isolatiemateriaal.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W, komt overeen met dikte van 15 cm standaard isolatiemateriaal.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van Uraam ≤ 1,65 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in nieuwe kozijnen in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	€650	€4100	6 jaar	10%
Zonneboiler	€50	€2500	Langer dan levensduur	0
Zonnepanelen (1000 Wattpiek, 6 m²)	€200	€2300	12 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€680	3,5 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€230	€3200	14 jaar	6%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een tweepersoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

44490_191017 bijzonderheden en overige bepalingen eerste helmersstraat 323 amsterdam.pdf

Bijzonderheden/overige bepalingen:

1. Verkoper verklaarde dat het tuinhuis, gelegen in de tuin, zich in slechte staat van onderhoud bevindt.

2. Verkoper zal voor 1 januari 2020 geen gebruik maken van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam

3. Verkoper verklaarde dat de volgende clausules van toepassing zijn:

A. 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 dan wel de akte de command.

B. Ouderdomsclausule
Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command aanvaardt een koper dat het registergoed meer dan honderd 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 andere 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 etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etc. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command 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.

C. 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 dan wel de akte de command 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. Verkoper vermeldt uitdrukkelijk dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend linoleum, vinyl enzovoorts) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.

D. 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 dan wel de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Bijlage

44490_191017 erfpacht eerste helmersstraat 323 amsterdam.pdf

erfpacht

1. Op het Registergoed zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in het register Hypotheken 4, deel 2093 nummer 17, zulks met uitzondering van artikel 3 van die Algemene Bepalingen,

   en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het Registergoed werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:

   - een akte van uitgifte in tijdelijke erfpacht op twaalf februari negentienhonderd twaalf verleden voor J.A. Ritman, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op vijftien februari negentienhonderd twaalf in het register Hypotheken 4 deel 1988 nummer 7;

   - een akte van conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende erfpacht op drie november negentienhonderd negentien verleden voor Chr. Miseroy, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst (te Amsterdam) op elf november negentienhonderd negentien in het register Hypotheken 3 deel 2256 nummer 31, in welke akte werd bepaald dat op het erfpachtrecht van toepassing zullen blijven de in de uitgifte in erfpacht ten eerste, ten achtste en ten negende genoemde bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

     "1. Op elk der terreinen zullen moeten worden gebouwd twee perceelen met bestemming van elk perceel tot vier afzonderlijke woningen; de bebouwing van de terreinen zal moeten geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen en zal voltooid moeten zijn binnen twee jaren na het verlijden der erfpachtsakte, terwijl in die bebouwing en in de bestemming daarvan geene verandering mag worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

     8. Den jaarlijksche erfpachtscanon moet bij vooruitbetaling in twee halfjaarlijksche termijnen vóór of op den eersten April en den eersten October van elk jaar telkens voor de helft worden betaald.

     9. De baten en lasten van den bij deze in erfpacht uitgegeven grond zijn vanaf den eersten October negentienhonderd elf voor rekening van de erfpachters.

     Zullende wat de bepaling onder ten eerste omschreven betreft, gehandhaafd blijven de eventueel door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam verleende vergunningen, waarbij verandering in de op gemelde gemeente terreinen gestichte bebouwing of in de bestemming daarvan is toegestaan."

2. De erfpacht is voortdurend.

   De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één juli tweeduizend drieëndertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.

3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: vier afzonderlijke woningen.

4. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende per één april en één oktober van elk jaar, te worden voldaan, en bedraagt thans driehonderdnegenendertig euro en twintig eurocent (€ 339,20) per jaar.

Bijlage

44490_191017 financiele informatie eerste helmersstraat 323 amsterdam.pdf

III. FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst:

	Netto huur per maand	Overige kosten per maand	Bruto huur per maand	Bruto huur per jaar
323-H	1.467,36 (per 01-01-2020)	10,00	1.477,36	17.728,32
323-1	851,42	0,00	851,42	10.217,04
323-2	837,52	0,00	837,52	10.050,24
323-3	1.450,00	50,00	1.500,00	18.000,00
totaal	**4.606,30**	**60,00**	**4.666,30**	**55.995,60**

lasten per jaar:

	OZB	Rioolrecht	Waterschaps belasting	Canon
323-H	172,02	131,12	61,06	
323-1	153,83	131,12	54,60	
323-2	150,80	131,12	53,53	
323-3	153,83	131,12	54,60	
Berging zolder	142,12 (2016)	131,12 (2019)	p.m	
Totaal	**772,60**	**655,60**	**223,79**	**339,20**

WOZ-waarde:
Eerste Helmersstraat 323-H: € 454.000,00
Eerste Helmersstraat 323-I: € 406.000,00
Eerste Helmersstraat 323-II: € 398.000,00
Eerste Helmersstraat 323-III: € 406.000,00
Berging zolderverdieping: € 248.500,00 (2016)
Totaal € 1.912.500,00

kosten verkoper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:
-courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
-de plokpenningen ad 13.000,00 exclusief omzetbelasting;
-de kosten van doorhalingen van eventuele inschrijvingen van hypotheken en beslagen, een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
-de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
-het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
-de volledige kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
-de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ;
-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 ad € 35,00 ex b.t.w.;
-het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 ex b.t.w. per notariële akte;
-de kosten van een eventuele akte de command;
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

waarborgsommen:
Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: € 1.450,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323-1: € 750,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: € 950,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: € 1.500,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

aanvaarding:
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde:
2 januari 2020.

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 2 januari 2020.

plok:
€ 13.000,00 exclusief BTW t.l.v. verkoper

De Verkoper betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2A AVA aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd, er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Akte de command
Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Bijlage

44490_191018 conceptakte van veilingvoorwaarden exemplaar veilinghuis.pdf

CONCEPT
d.d. 18 oktober 2019

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: pp/2019.003193.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN

Op twee december tweeduizend negentien is voor mij mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam, verschenen:
enzovoorts
hierna ook te noemen: "Verkoper".

Inleiding

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag twee december tweeduizend negentien des middags na achttien uur in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam, ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild het hierna vermelde registergoed, te weten,

het voortdurend recht van erfpacht van de grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Eerste Helmersstraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T nummer 4316, groot één are en vijfenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, bestaande uit een benedenhuis met tuin en schuur, drie afzonderlijke verhuurde bovenwoningen en aparte berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend te **1054 ED Amsterdam, Eerste Helmersstraat 323 H, 323 1, 323 2 en 323 3**,

tezamen hierna aangeduid met: "het Registergoed".
Verkoper gaf vooraf te kennen:

Verkrijging Registergoed

Enzovoorts

Gegevens met betrekking tot het Registergoed:

Huren

Het Registergoed is verhuurd als volgt:

- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: éénduizend vierhonderdzevenenzestig euro en zesendertig eurocent (€ 1.467,36) netto per één januari tweeduizend twintig alsmede een bedrag van tien euro (€ 10,00) aan overige kosten, derhalve tezamen een bedrag van éénduizend vierhonderdzevenenzeventig euro en zesendertig eurocent (€ 1.477,36) bruto;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 1: achthonderdéénenvijftig euro en tweeënveertig eurocent (€ 851,42);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: achthonderdzevenendertig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 837,52);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: éénduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00) netto alsmede een bedrag van vijftig euro (€ 50,00) aan overige kosten, derhalve tezamen éénduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) bruto,

per maand en bij vooruitbetaling.
Totaal aan huren bruto per maand: vierduizend zeshonderdzesenzestig euro en dertig-

eurocent (€ 4.666,30).
Totaal aan huren bruto per jaar: vijfenvijftigduizend negenhonderdvijfennegentig euro en zestig eurocent (€ 55.995,60).
Voorts verklaart Verkoper ten aanzien van het Registergoed:

1. De huurovereenkomsten met eventuele allonges zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten met eventuele allonges om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
2. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
3. Met betrekking tot het Verkochte is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
4. Met betrekking tot het Verkochte is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
5. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.
6. a. Ondanks dat de huurovereenkomst van de begane grond is aangegaan voor een bepaalde tijd van maximaal twee jaar, is er geen sprake van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, maar betreft dit een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, omdat een van de huurders de voorafgaande huurovereenkomst heeft voortgezet, blijkend uit het addendum van een november tweeduizend zeventien. Verkoper heeft het vermoeden dat de woning op de begane grond in afwijking van het getekende huurcontract niet wordt bewoond door twee personen, maar door een drietal personen.
   b. De huurder van de woning op de eerste verdieping heeft op eigen initiatief wijzigingen aangebracht in de huurovereenkomst, artikel 10.10 omtrent onderhuur/medegebruik is doorgehaald.
   c. Voor de derde verdieping is op een januari tweeduizend zeventien een huurovereenkomst aangegaan voor bepaalde tijd, door het enkel verstrijken van de periode van twee jaar zonder rechtsgeldige opzegging, is er thans sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
   d. de bestemming van de zolderverdieping is berging.

Waarborgsommen
Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: éénduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323-1: zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: negenhonderdvijftig euro (€ 950,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: éénduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.
Zakelijke lasten
Door de eigenaar zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H:
  - onroerende zaak belasting: éénhonderdtweeënzeventig euro en twee eurocent (€ 172,02);
  - rioolrecht: éénhonderdéénendertig euro en twaalf eurocent (€ 131,12);
  - waterschapsbelasting: éénenzestig euro en zes eurocent (€ 61,06);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 1:
  - onroerende zaak belasting: éénhonderddrieënvijftig euro en drieëntachtig eurocent (€ 153,83);
  - rioolrecht: éénhonderdéénendertig euro en twaalf eurocent (€ 131,12);
  - waterschapsbelasting: vierenvijftig euro en zestig eurocent (€ 54,60);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2:
  - onroerende zaak belasting: éénhonderdvijftig euro en tachtig eurocent (€ 150,80);
  - rioolrecht: éénhonderdéénendertig euro en twaalf eurocent (€ 131,12);
  - waterschapsbelasting: drieënvijftig euro en drieënvijftig eurocent (€ 53,53);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3:
  - onroerende zaak belasting: éénhonderddrieënvijftig euro en drieëntachtig eurocent (€ 153,83);
  - rioolrecht: éénhonderdéénendertig euro en twaalf eurocent (€ 131,12);
  - waterschapsbelasting: vierenvijftig euro en zestig eurocent (€ 54,60);
- voor wat betreft de berging op de zolderverdieping:
  - onroerende zaak belasting: éénhonderdtweeënveertig euro en twaalf eurocent (€ 142,12) (per tweeduizend zestien);
  - rioolrecht: éénhonderdéénendertig euro en twaalf eurocent (€ 131,12);
  - waterschapsbelasting: pro memorie.

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: éénduizend zeshonderdéénenvijftig euro en negenennegentig eurocent (€ 1.651,99).

De WOZ waarden belopen :

- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: vierhonderdvierenvijftigduizend euro (€ 454.000,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323-1: vierhonderdzesduizend euro (€ 406.000,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: driehonderdachtennegentigduizend euro (€ 398.000,00);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: vierhonderdzesduizend euro (€ 406.000,00);
- voor wat betreft de berging op de zolderverdieping: tweehonderdachtenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 248.500,00) (tweeduizend-zestien).

Woonoppervlakte

De woonoppervlakten volgens de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) bedragen:

- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: drieënzestig vierkante meter (63m2);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 1: éénenzestig vierkante meter (61-m2);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: éénenzestig vierkante meter (61-

m2);
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: éénenzestig vierkante meter (61 m2).

Verzekeringen
Het Registergoed is verzekerd via Klap B.V. voor vierhonderdachtenzestigduizend euro (€ 468.000,00).

Aanschrijvingen
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig september tweeduizend negentien zijn Verkoper geen aanschrijvingen bekend.

Milieu
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat:
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, 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;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het Registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het Registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, zulks met inachtneming van de hierna vermelde asbest-clausule.

Publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig september tweeduizend negentien is ten aanzien van het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking bekend:
Landelijke voorziening
Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk 3851, ingeschreven op één januari tweeduizend tien.
Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Energieprestatiecertificaat
Verkoper beschikt ten aanzien van het Registergoed over energielabels als bedoeld in Besluit energieprestatie gebouwen dat aan Koper zal worden overhandigd.

NEN2580 meting
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het Registergoed volledig volgens de norm NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde oppervlakten volgens informatie is verkregen.

Erfpachtvoorwaarden
1. Op het Registergoed zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in het register Hypotheken 4, deel 2093 nummer 17, zulks met uitzondering van artikel 3 van die Algemene Bepalingen,

en voorts de bijzondere bepalingen waaronder de erfpacht met betrekking tot het Registergoed werd gevestigd. Een en ander blijkt uit:

- een akte van uitgifte in tijdelijke erfpacht op twaalf februari negentienhonderd twaalf verleden voor J.A. Ritman, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op vijftien februari negentienhonderd twaalf in het register Hypotheken 4 deel 1988 nummer 7;
- een akte van conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende erfpacht op drie november negentienhonderd negentien verleden voor Chr. Miseroy, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst (te Amsterdam) op elf november negentienhonderd negentien in het register Hypotheken 3 deel 2256 nummer 31, in welke akte werd bepaald dat op het erfpachtrecht van toepassing zullen blijven de in de uitgifte in erfpacht ten eerste, ten achtste en ten negende genoemde bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

"1. Op elk der terreinen zullen moeten worden gebouwd twee perceelen met bestemming van elk perceel tot vier afzonderlijke woningen; de bebouwing van de terreinen zal moeten geschieden volgens door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen en zal voltooid moeten zijn binnen twee jaren na het verlijden der erfpachtsakte, terwijl in die bebouwing en in de bestemming daarvan geene verandering mag worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam.

8. Den jaarlijksche erfpachtscanon moet bij vooruitbetaling in twee halfjaarlijksche termijnen vóór of op den eersten April en den eersten October van elk jaar telkens voor de helft worden betaald.

9. De baten en lasten van den bij deze in erfpacht uitgegeven grond zijn vanaf den eersten October negentienhonderd elf voor rekening van de erfpachters.

Zullende wat de bepaling onder ten eerste omschreven betreft, gehandhaafd blijven de eventueel door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam verleende vergunningen, waarbij verandering in de op gemelde gemeente terreinen gestichte bebouwing of in de bestemming daarvan is toegestaan."

2. De erfpacht is voortdurend.
   De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één juli tweeduizend drieëndertig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde dag.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: vier afzonderlijke woningen.
4. De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende per één april en één oktober van elk jaar, te worden voldaan, en bedraagt thans driehonderdnegenendertig euro en twintig eurocent (€ 339,20) per jaar.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

Veilingvoorwaarden

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

Inzetpremie

De inzetpremie bedraagt negentienduizend dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De Verkoper betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2A AVA aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

Levering

Het Registergoed wordt geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

De zolderruimte wordt geleverd vrij van huur en/of gebruiksrechten.

Garanties

Verkoper verleent geen garantie en is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is meegedeeld.

Risico

Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of – ingeval van eerdere aflevering – vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt.

Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- de inzetpremie ad dertienduizend euro (€ 13.000,00) exclusief omzetbelasting;
- de kosten van doorhalingen van eventuele inschrijvingen van hypotheken en beslagen,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
- de volledige kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;
- 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 ad vijfendertig euro (€ 35,00) (exclusief omzetbelasting);
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (€ 8,22) (exclusief omzetbelasting) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **twee januari tweeduizend twintig**.
Bijzonderheden/Clausules

1. Verkoper verklaarde dat het tuinhuis, gelegen in de tuin, zich in slechte staat van onderhoud bevindt.
2. Verkoper zal voor een januari tweeduizendtwintig geen gebruik maken van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam.
3. Verkoper verklaarde dat de volgende clausules van toepassing zijn:
   A. 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 dan wel de akte de command.
   B. Ouderdomsclausule
      Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan honderd 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 andere 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 etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etc. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling dan wel de akte de command 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.
   C. 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 dan wel de akte de command 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. Verkoper vermeldt uitdrukkelijk dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enzovoorts) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan Verkoper niet bekend is.

D. 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 dan wel de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig uur na de veiling.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44490_191017 financiele informatie eerste helmersstraat 323 amsterdam.pdf

III. FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst:

	Netto huur per maand	Overige kosten per maand	Bruto huur per maand	Bruto huur per jaar
323-H	1.467,36 (per 01-01-2020)	10,00	1.477,36	17.728,32
323-1	851,42	0,00	851,42	10.217,04
323-2	837,52	0,00	837,52	10.050,24
323-3	1.450,00	50,00	1.500,00	18.000,00
totaal	**4.606,30**	**60,00**	**4.666,30**	**55.995,60**

lasten per jaar:

	OZB	Rioolrecht	Waterschaps belasting	Canon
323-H	172,02	131,12	61,06	
323-1	153,83	131,12	54,60	
323-2	150,80	131,12	53,53	
323-3	153,83	131,12	54,60	
Berging zolder	142,12 (2016)	131,12 (2019)	p.m	
Totaal	**772,60**	**655,60**	**223,79**	**339,20**

WOZ-waarde:
Eerste Helmersstraat 323-H: € 454.000,00
Eerste Helmersstraat 323-I: € 406.000,00
Eerste Helmersstraat 323-II: € 398.000,00
Eerste Helmersstraat 323-III: € 406.000,00
Berging zolderverdieping: € 248.500,00 (2016)
Totaal € 1.912.500,00

kosten verkoper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:
-courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
-de plokpenningen ad 13.000,00 exclusief omzetbelasting;
-de kosten van doorhalingen van eventuele inschrijvingen van hypotheken en beslagen, een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
-de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
-het honorarium volgens het tarief van de notaris ad 1% van de koopsom;
-de volledige kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
-de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ;
-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 ad € 35,00 ex b.t.w.;
-het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 ex b.t.w. per notariële akte;
-de kosten van een eventuele akte de command;
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

waarborgsommen:
Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 H: € 1.450,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323-1: € 750,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 2: € 950,00;
- voor wat betreft de Eerste Helmersstraat 323 3: € 1.500,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

aanvaarding:
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde:
2 januari 2020.

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 2 januari 2020.

plok:
€ 13.000,00 exclusief BTW t.l.v. verkoper

De Verkoper betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2A AVA aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd, er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Akte de command
Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.