

## Gravenstraat 5, AMSTERDAM



Herenhuis



## Beschrijving

Veiling wegens sterfgeval van een beleggingsobject zijnde een geheel pand op eigen grond en gelegen op een zeer courante locatie in het hart van Amsterdam Centrum, ingaande 01 juli 2015 verhuurd aan één huurder als 'horecagelegenheid / restaurant' met een netto jaarhuuropbrengst van € 27.624,84 (peildatum juli 2018).

### oplevering

Het gehele object is ingaande 01 juli 2015 verhuurd als restaurant / horecagelegenheid aan één huurder.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, aansluitend wordt deze telkens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

### energie (EPA)

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij ten tijde van de levering in eigendom wel zal beschikken over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label (A t/m G), op welke datum dit geregistreerd is etc..

Energie-label is te vinden onder het tabblad voorwaarden op [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

### NEN 2580

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting 63,79 m<sup>2</sup> bedraagt.

### garanties/aansprakelijkheid

De koper aanvaardt het registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het registergoed bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper dan wel de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij terzake juistheid van het registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

### aanschrijvingen

Uit kadastrale uittreksels van 22 mei 2018 is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) bekend zijn.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

### publiekrechtelijke beperkingen

Uit kadastrale uittreksels van 22 mei 2018 is gebleken dat er geen (voor-) publiekrechtelijke beperkin(en) bekend zijn.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

### milieu

De koper aanvaardt het registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

## Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 juli 2018
Inzet	maandag 2 juli 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 2 juli 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Loyens & Loeff, notarissen Fred. Roeskestraat 100 1076 ED AMSTERDAM T: 020 578 57 85 F: 020 578 58 00 E: <a href="mailto:peter.soddemann@loyensloeff.com">peter.soddemann@loyensloeff.com</a>  De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: <a href="mailto:info@eersteamsterdamse.nl">info@eersteamsterdamse.nl</a>
Behandelaar	Dhr. Mr. R.H. Meppelink
Bezichtiging	Op afspraak; op de dinsdag en donderdag voor de veilingdag alsmede op de veilingdag zelf, telkens van 14.00 uur tot 16.00 uur.
Lasten	



## Kenmerken

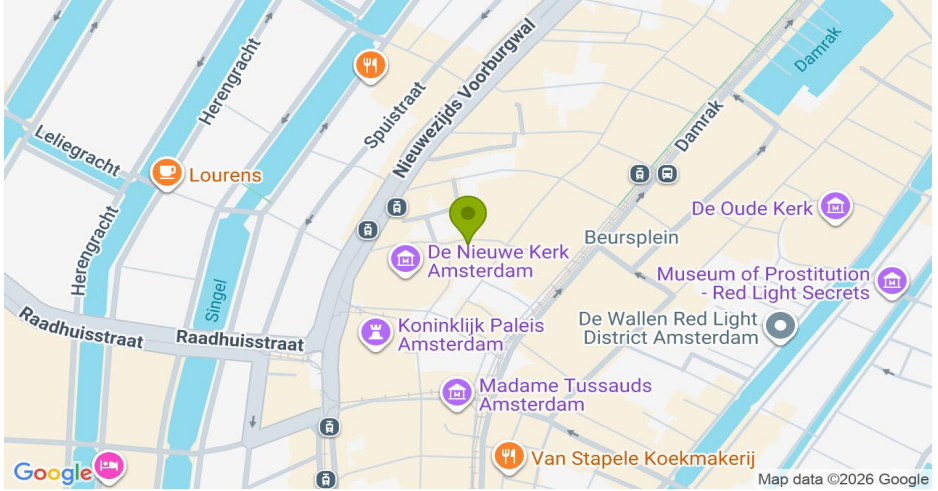
Woningtype	Herenhuis
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:  Rappange Makelaardij B.V. en Van Roijen Makelaardij o.g. B.V. E: makelaardij@rappange.com
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Amsterdam F, sectie F, nummer 5947, groot 21 centiare (EIGEN GROND).

## Financieel

Inzetpremie

€ 6.500 exclusief BTW ten laste van verkoper.





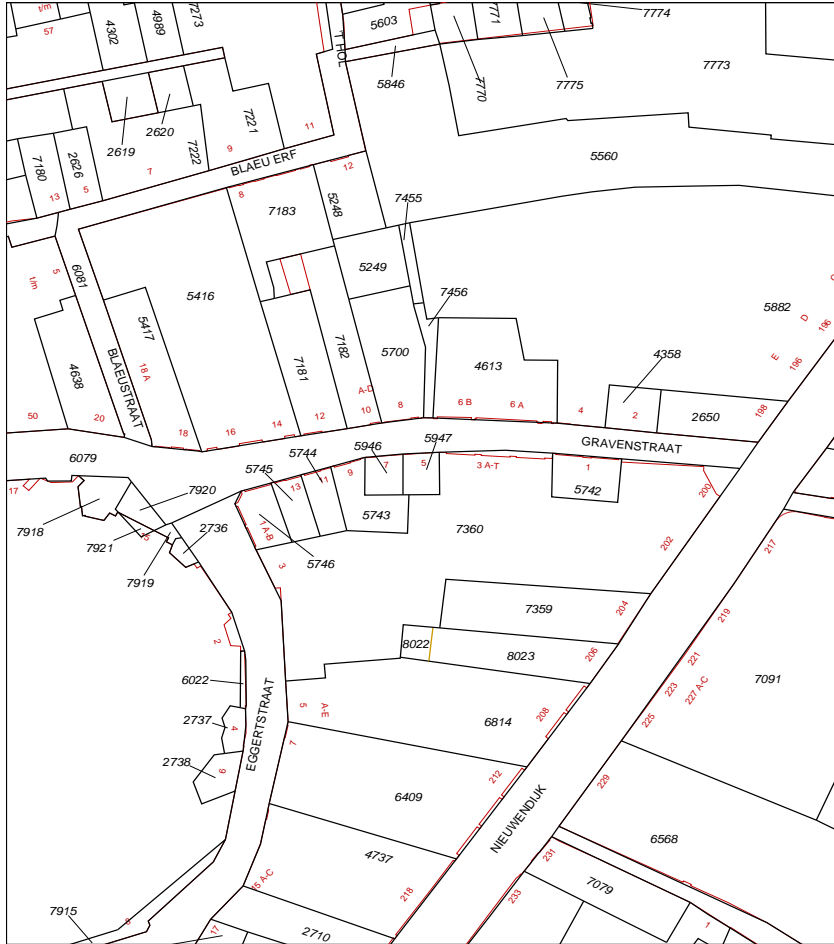
## Kadastrale kaart

43188-kadastralekaart1012Gravenstraat.pdf



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: HAZENBERG



Deze kaart is noordgericht

**12345** Perceelnummer

**25** Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voortige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Overige topografie

Voor een compleet uittreksel: Apeldoorn, 28 juni 2016  
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

AMSTERDAM F  
F  
5947

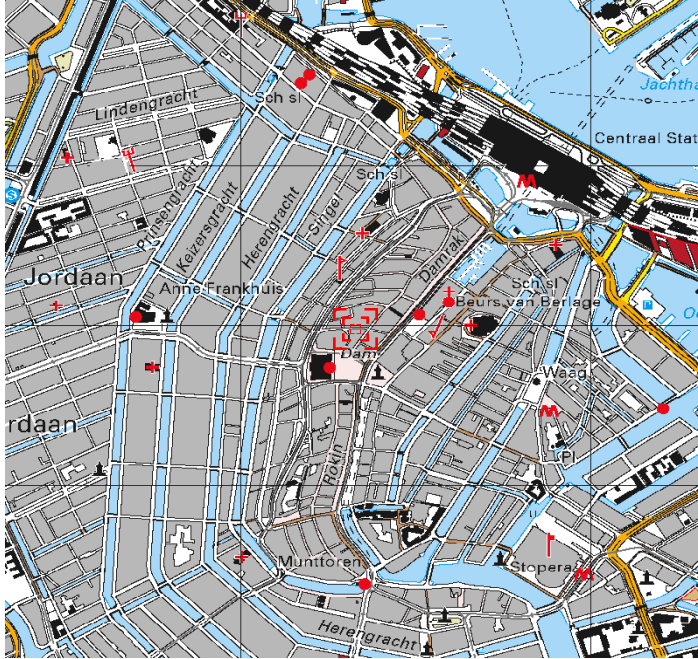


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Omgevingskaart

Klantreferentie: HAZENBERG



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AMSTERDAM F F 5947  
Gravenstraat 5, 1012 NL AMSTERDAM  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b bebouwend c hooftsweg d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>a autoweg b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e lokale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g regionale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straatweg k voetpad l voegangsgebied m fietspad n paal, voetpad o weg in aanleg</p> <p><b>VIADUCT</b></p> <p>a viaduct b aquaduct c tunnel d vaste brug e beweegbare brug f brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>a spoorweg enkelspoor b spoorweg meerspoor c station d spoorweg in tunnel e tramweg f a sneltram b sneltramhalte c metro bovengronds d metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>a waterloop: smaller dan 3 m b waterloop: 3-6 m breed c waterloop: breder dan 6 m d a schuifsluis b stuwen c koedam d duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BOESWEGEN</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met grasstroep c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grens k heide l zand m drastrand, moeras n reedland o dodenakker, begraafplaats p oevergoot, botenloop</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e waterroter f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i gemeentebureau d wegvoezer e kaai f kruis g veldpaal d telefoop e windmolen f waterrad d windturbo e oliepompinstallatie a zandmatt b hunebed c monument d gemaa e kampsterrein f sportcomplex g zielehuis a paal b grenspaal c boom d schermbaan e afslorring f hoogspanningsleiding met mast g geluidswering</p>
---	--	--

## Bijlage

43188\_Kadastraal bericht object AMSTERDAM F F 5947.pdf

## Kadaster

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betref: AMSTERDAM F F 5947 28-6-2016  
Gravenstraat 5 1012 NL AMSTERDAM 14:12:12  
Uw referentie: HAZENBERG  
Toestandsdatum: 27-6-2016

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMSTERDAM F F 5947  
Grootte: 21 ca  
Coördinaten: 121328-487489  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Gravenstraat 5  
1012 NL AMSTERDAM  
Ontstaan op: 17-1-1986

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75290 d.d. 25-7-2012

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

---

### Gerechtigde

#### **EIGENDOM**

Hazenberg Onroerend Goed B.V.

AMSTERDAM

Postadres: Schouwstraat 26  
1435 KN RIJSENHOUT  
AMSTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4\_7833/19\_reeks AMSTERDAM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: AMSTERDAM F F 5947

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

## Bijlage

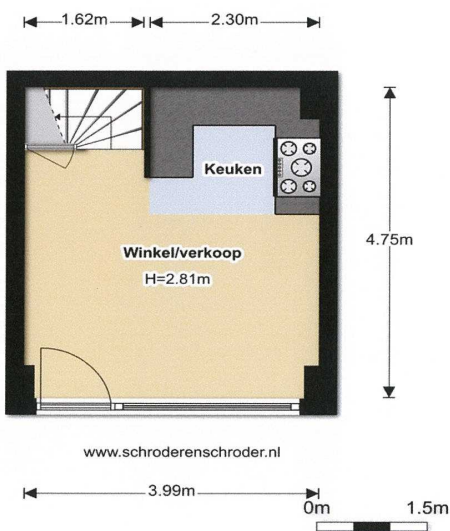
43188\_NEN2580 meting met plattegronden Gravenstraat 5 te Amsterdam.pdf

Schröder & Schröder

Opnamedatum 6 juni 2018  
Certificaatnummer BGM19808

**NEN2580 METING**  
Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO) conform NEN2580

Gravenstraat 5 1012 NL te Amsterdam



Schröder & Schröder  
VEILINGHUIS GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE(N)

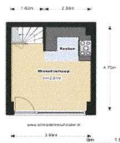
**Meetgegevens:** VVO NEN 2580

Gravenstraat 5

1012 NL

Amsterdam

6 juni 2018



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Begane gond	14,72				14,72
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Eerste verdieping		17,56			17,56
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Tweede verdieping			15,34		15,34
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trappgat overige correcties					
<b>1: Totaal VVO gebruikseenheid**</b>	14,72	17,56	15,34		47,62
Berging/Magazijn/ed.		1,03			1,03
Sanitaire/Pantry/ed.	4,24		2,52		6,76
Correctie					
<b>2: Totaal overige binnenruimte(n)</b>	4,24	1,03	2,52		7,79
Technische ruimtes/ed.			0,29		0,29
Correctie					
<b>3: Totaal technische ruimte(n)</b>			0,29		0,29
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
<b>6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)</b>					

\*meetgegevens zijn weergeven in m2.

\*\*exclusief overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Schröder & Schröder

**Meetcertificaat** NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM19808**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Gravenstraat 5 1012 NL te Amsterdam naar een meting opgenomen op 6-6-2018.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de **gebruikseenheid** tot de glaslijn is conform

NEN 2580:

VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Begane grond	14,72	m2	41,35	m3
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Eerste verdieping	17,56	m2	41,28	m3
VVO Kantoor/verkoopoppervlakte Tweede verdieping	15,34	m2	38,82	m3

**Totaal** **47,62** m2 **121,45** m3

2: De gebruikseenheid beschikt tevens over **overige binnenruimte(n)**, exclusief gemeenschappelijke ruimte(n), met een oppervlakte en inhoud van:

**Totaal** **7,79** m2 **21,48** m3

**De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:**

3: Technische Ruimte(n): **0,29** m2 **0,00** m3

4: Gebouwbonden buitenruimte(n): **0,00** m2

5: Externe ruimte(n) van: **0,00** m2 **0,00** m3

6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van: **0,00** m2 **0,00** m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

**Totaal (VVO)** **55,41** m2 **142,93** m3

**Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)** **63,79** m2 **185,80** m3

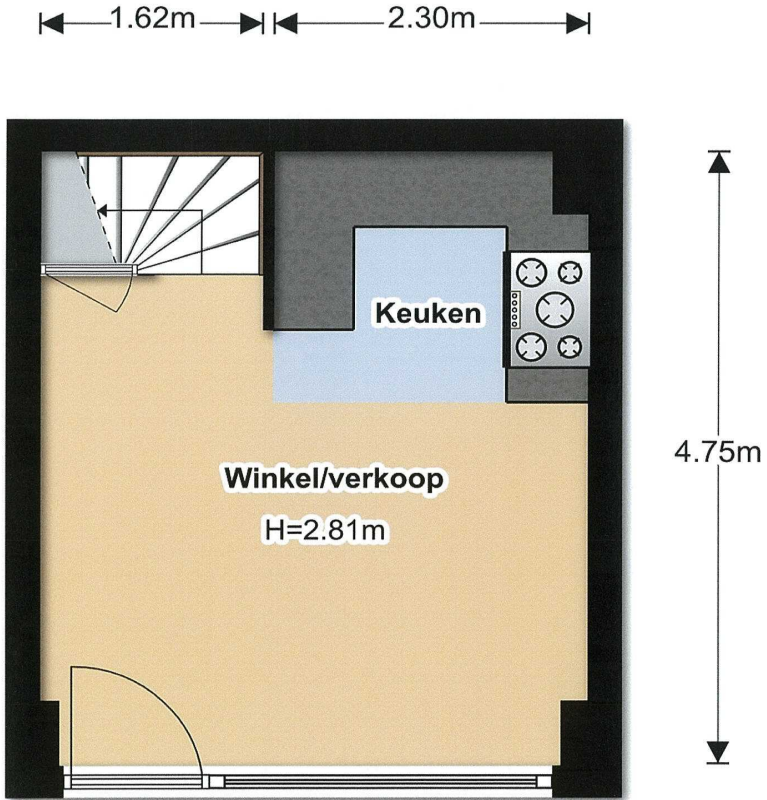
NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat 11 juni 2018

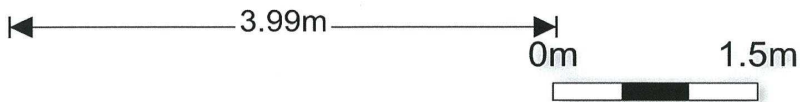


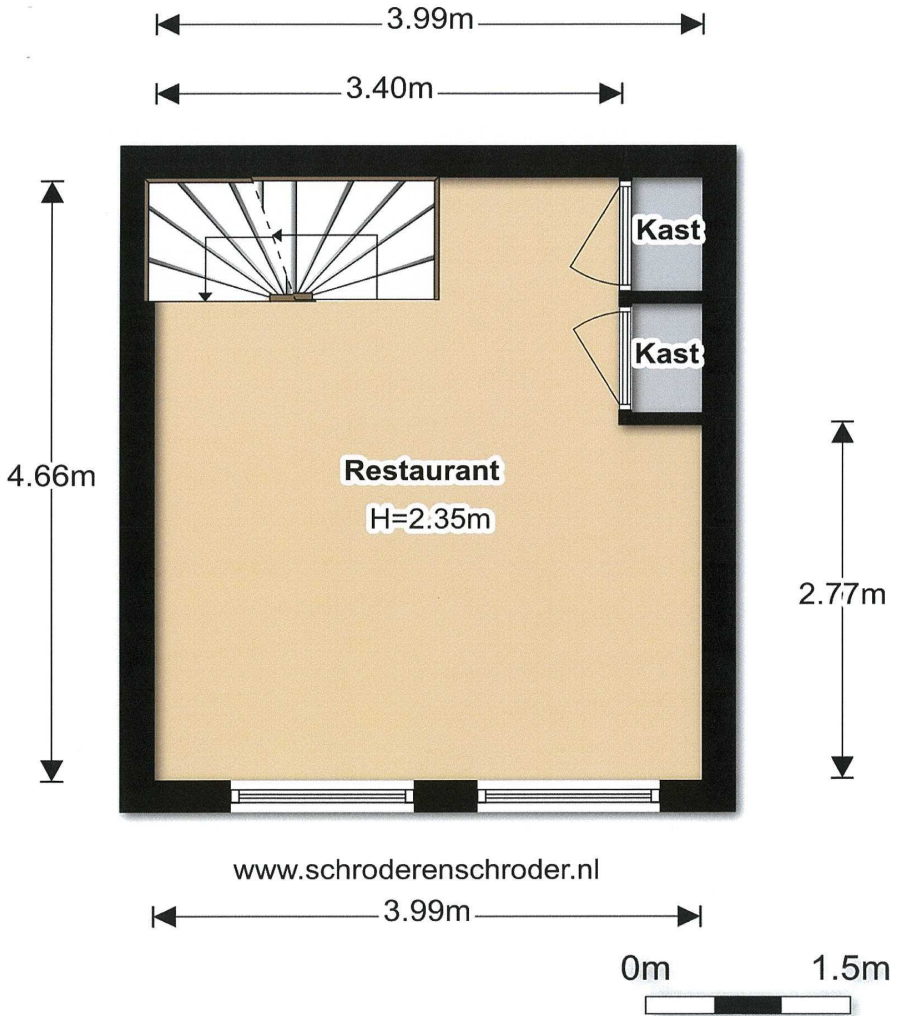
Schröder & Schröder B.V.

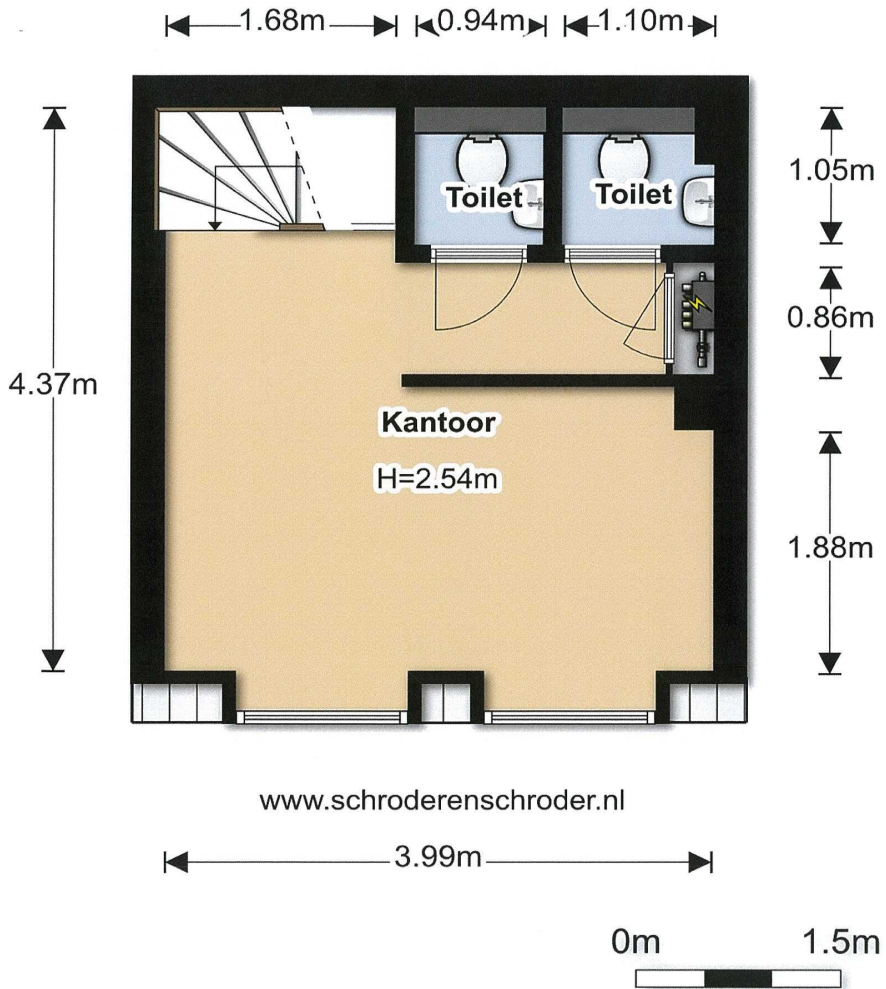




[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)









## Bijlage

43188\_veilcondities Gravenstraat 5 te Amsterdam.PDF

## **AANLEVEREN INFORMATIE VEILINGOBJECTEN EERSTE AMSTERDAMSE**

Dit formulier is bedoeld om de informatie betreffende veilingobjecten van de Eerste Amsterdamse te verzamelen. D.w.z. dat notaris en directiemakelaar ieder zelf de gegevens betreffende een object kunnen toevoegen aan het formulier, om het vervolgens op te sturen naar het veilinghuis. Notarissen kunnen ook zelf informatie opladen via het online NIIV-platform. Heb je daar als notaris nog niet mee gewerkt, dan kunnen we daar informatie over verstrekken.

### **De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:**

- De aanlevertermijnen zijn opgenomen in de rode vakjes. Daaruit blijkt duidelijk wanneer de informatie beschikbaar moet zijn om e.e.a. tijdig op de websites te verwerken.

- De informatie per object is opgesplitst in vier onderdelen:

- I. aanmeldingsformulier
- II. objectinformatie
- III. financiële informatie
- IV. voorwaarden

- Uitgangspunt is dat (op een enkele uitzondering na) alle relevante informatie maar één keer wordt aangeleverd. Als het goed is vindt alleen een overlap plaats als objectinformatie (II) of financiële informatie (III, gezamenlijk vormen deze twee onderdelen de 'veilcondities'), zoals bijvoorbeeld de huur of de plok, ook relevant is voor de commerciële informatie die de makelaar beschikbaar stelt d.m.v. het aanmeldingsformulier (I).

- In de huidige situatie stuurt de Eerste Amsterdamse dit document naar de directiemakelaar. Die vult deel I compleet in en voor zover bekend de informatie in deel II en III. Hij of zij stuurt het document naar de notaris en naar het veilinghuis. Het veilinghuis meldt het object op basis van de ontvangen informatie aan op de website. De notaris controleert de informatie in deel II en III en vult datgene wat ontbreekt in II, III en IV aan. Deze informatie wordt toegestuurd aan het veilinghuis dat zorgt voor verwerking op websites en in print (veilingboekje, advertenties etc.)

### **In geval van verschillende objecten en een combinatie:**

Bij verschillende objecten en een combinatie graag per object en afzonderlijk voor de combinatie een formulier invullen. Voorzover de informatie betreffende de verschillende objecten hetzelfde is, hoeft het alleen op het combinatieformulier te worden ingevuld met een verwijzing naar die informatie op de afzonderlijke formulieren.

## I. AANMELDINGSFORMULIER

**soort veiling:**

4. veiling wegens sterfgeval.

**adres:**

GRAVENSTRAAT 5 TE NL-1012 NL AMSTERDAM.

**commerciële omschrijving:**

Veiling wegens sterfgeval van een beleggingsobject zijnde een geheel pand op eigen grond en gelegen op een zeer courante locatie in het hart van Amsterdam Centrum, ingaande 01 juli 2015 verhuurd aan één huurder als 'horecagelegenheid / restaurant' met een netto jaarhuuropbrengst van € 27.624,84 (peildatum juli 2018).

**bezoekingsmogelijkheden:**

Op afspraak; op de dinsdag en donderdag voor de veilingdag alsmede op de veilingdag zelf, telkens van 14.00 uur tot 16.00 uur.

**directiemakelaars:**

Rappange Makelaardij B.V., de heer B.P. Postema

T 020-6240363, E bart.postema@rappange.com

en

Van Roijen Makelaardij o.g. B.V., de heer B.W.A. van Roijen

T 020-6629010, E info@vrm-og.nl

*gezamenlijk*

**notaris:**

de heer mr R.H. Meppelink (Loyens & Loeff; dossierbehandelaar de heer

P. Soddemann, T 020-5785785, E peter.soddemann@loyensloeff.com).

**plok:**

€ 6.500,00 exclusief B.T.W., ten laste van verkoper.

**foto('s):**

(Voor de veilingobjecten moeten liggende foto's worden aangeleverd. De verhouding is 4 (breedte) x 3 (hoogte). Voor de website is het juiste formaat 400 x 300 pixels, voor gebruik in het veilingboekje en ander drukwerk (waaronder eventuele objectadvertenties in het FD) is het juiste formaat 945 x 709 pixels.

## II. OBJECTINFORMATIE

### **kadastrale gegevens:**

Kadastraal bekend gemeente Amsterdam F, sectie F, nummer 5947, groot 21 centiare (EIGEN GROND).

### **gebruik/oplevering:**

Het gehele object is ingaande 01 juli 2015 verhuurd als restaurant / horecagelegenheid aan één huurder.

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, aansluitend wordt deze telkens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

### **energie (EPA):**

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij ten tijde van de levering in eigendom wel zal beschikken over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label (A t/m G), op welke datum dit geregistreerd is etc..

### **NEN 2580:**

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting 63,79 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **garanties/aansprakelijkheid**

De koper aanvaardt het registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het registergoed bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper dan wel de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij terzake juistheid van het registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

### **aanschrijvingen:**

Uit kadastrale uittreksels van 22 mei 2018 is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) bekend zijn.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

### **publiekrechtelijke beperkingen:**

Uit kadastrale uittreksels van 22 mei 2018 is gebleken dat er geen (voor-) publiekrechtelijke beperkin(en) bekend zijn.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

### **milieu:**

De koper aanvaardt het registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De verkoper aanvaardt ten aanzien van eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het registergoed, noch ten aanzien van de milieukundige staat van de tot het registergoed behorende opstallen enige

aansprakelijkheid, zodat het risico daarvan geheel voor rekening van koper is.

**risico:**

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

**ontruiming:**

Niet van toepassing.

**VvE:**

Niet van toepassing.

**overige bepalingen:**

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.

**gunning:**

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 72 uur na de veiling van het betreffende perceel.

**combinatie:**

Niet van toepassing.

**bijlage(n):**

(Voor elk veilingobject dienen bijlagen te worden ontvangen. Sommige bijlagen voor elk soort object, andere bijlagen voor specifieke objecten.)

Bijlagen die altijd moeten worden aangeleverd zijn:

- kadastrale kaart
- kadastrale legger (uittreksel kadaster)
- BAG-informatie

**Verhuur:**

Een kopie van de (geanonimiseerde) huurovereenkomst ligt ter inzage bij de notaris en de directiemakelaars

### III. FINANCIËLE INFORMATIE

**huuropbrengst:**

Netto huuropbrengst per maand € 2.302,07; oftewel per jaar € 27.624,84  
(peildatum juli 2018).

De eerstvolgende indexering is per 01 juli 2019.

**lasten per jaar:**

onroerende zaak belasting	€	395,70
rioolrecht/aansluitrecht	€	125,83
waterschapslasten	€	35,86
		-----
tezamen aan lasten per jaar	€	557,39

**WOZ-waarde:**

De WOZ-waarde 2018 (waardepeildatum 2017) bedraagt: € 245.000,00

**VvE:**

Niet van toepassing.



### **plok:**

#### Artikel 7. Inzetpremie

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: zesduizend vijfhonderd euro (EUR 6.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 1 vervalt het recht op inzetpremie indien de veiling na de inzet wordt ingetrokken, afgelast of anderszins eindigt, geen gunning plaatsvindt of indien de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

### **Kosten koper:**

#### Artikel 9. Belasting en kosten

Artikel 9 lid 1 sub b komt te luiden als volgt:

“b. het honorarium ten laste van de koper bedraagt één procent (1%) van de koopsom, exclusief omzetbelasting.”

3. Lid 3 vervalt en wordt vervangen door:

#### Overdrachtsbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### 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.

### **betaling:**

#### Artikel 10. Tijdstip van betaling

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

Het door koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:

- a. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk vijf (5) werkdagen na gunning;
- b. De koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, lasten en belastingen en lasten uiterlijk op 2 augustus 2018.

### **Waarborgsom**

#### Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk vijf werkdagen 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.



**kosten ontruiming:**

NVT

**waarborgsommen:**

Door de huurder is wel een waarborgsom ad. € 6.750,00 betaald.  
Deze door de huurder betaalde waarborgsom wordt wel met de koper verrekend.

**aanvaarding:**

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

**verrekening baten en lasten:**

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

**verzekering:**

Het object is wel verzekerd voor voldoende bij een solide maatschappij; koper  
kan de verzekering niet overnemen.

#### **IV. 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; en
2. Bijzondere veilingvoorwaarden, opgenomen in een akte houdende veilingvoorwaarden nog te verlijden voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam.

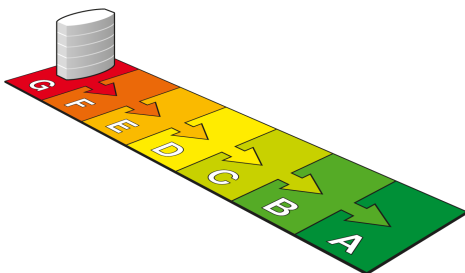
## Bijlage

43188\_EnergieLabel Gravenstraat 5 te Amsterdam.pdf

## Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

## Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Gravenstraat 5 te Amsterdam

Bijeenkomstfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

55.4 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

06-06-2018

### Energie label geldig tot

06-06-2028

### Afmeldnummer

126939767

### Naam adviseur

Marcus.A.G.T. Schroder

### Examenummer

52531

### Handtekening



### Adviesbedrijf

Schroder & Schroder BV

### Inschrijfnnummer

2110839

### KvK-nummer

52397939

**Schröder & Schröder**  
PROFESIONEL ADVISORISCH BUREAU VOOR ENERGIE

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

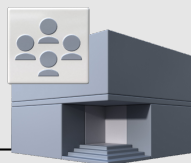
## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**G**

(zie toelichting in bijlage)



### Straat (zie bijlage)

Gravenstraat

### Nummer/toevoeging

5

### Postcode

1012 NL

### Woonplaats

Amsterdam

### Volgnummer gebouw



**1.335,8 MJ/m<sup>2</sup>**

(megajoules)

**71,2 kg/m<sup>2</sup>**

(CO<sub>2</sub>-emissie)

**36,3 kWh/m<sup>2</sup>** (elektriciteit)

**28,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** (gas)

**0 GJ/m<sup>2</sup>** (warmte)

## Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.*

*Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak.*

*Toepassing van HR++glas.*

*Hoog rendement ketel toepassen.*

*Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.*

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

*Toepassing van kierdichting.*

*Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.*

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++glas

HR-ketel

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

## BIJLAGE

### Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Bijeenkomstfunctie	100 %

## Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{F,ind}/E_{F,ref,ind}$  waarde (E/E).

<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

### G

1,90 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

## BIJLAGE

---

### **Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_43188.pdf

RHM/sodp  
5167654/40076209

*Uittreksel van de akte houdende veilingvoorwaarden verleden op 27 juni 2018 voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam.*

**VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP**  
(Gravenstraat 5 te Amsterdam)

het bedrijfspand, ondergrond, erf en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 1012 NL Amsterdam, Gravenstraat 5, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie F nummer 5947**, groot éénentwintig centiare, hierna te noemen: **Registergoed**.

V. 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. Voor wat betreft de bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor bedoelde akte van transport, op veertien juni negentienhonderd zeventenvijftig verleden voor notaris mr. T. Talsma Janszoon, voornoemd.

Voor zover in dit artikel bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden - voor zover mogelijk - die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij de levering aan Koper opgelegd.

VI. Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed wordt opgeleverd in verhuurde staat, en wel als volgt:  
per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt de huur per juli tweeduizend achttien; tweeduizend driehonderdtwee euro en zeven eurocent (EUR 2.302,07).
2. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte.
3. Tot op heden is de huurder zijn verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens is daartoe.
5. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. Voor zover bekend heeft de huurder geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Door de huurder is een waarborgsom van zesduizend zeventehonderdvijftig euro (EUR 6.750,00) gestort.

VII. Overige verplichtingen

Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

VIII. 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:

- Riioolrecht

- eenhonderdvijftientig euro en drieëntachtig eurocent (EUR 125,83),
- Onroerend zaak belasting:  
driehonderd vijfennegentig euro zeventig eurocent (EUR 395,70),
- Waterschapslasten:  
vijfentig euro en zesentachtig eurocent (EUR 35,86),

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend achttien met betrekking tot het Registergoed:

vijfentig euro en zesentachtig eurocent (EUR 245.000,00).

De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan.

Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

IX. Subsidie

Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

X. Rechtsgedingen/onteigening

Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

XI. Energie

Verkoper beschikt over een energielabel. Dit label zal aan koper worden overhandigd.

XII. NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over een NEN2580 meting, te weten: de bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt drieënzestig negenenzeventig/honderdste vierkante meter (63,79 m2).

XIII. 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.

XIV. Overige bepalingen

I. Onderhoudstoestand pand

Verkoper attendeert de koper in veiling uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor de koper in veiling 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 had gebruikt. Dergelijke eigenschappen casu quo gebreken zijn voor risico en rekening van koper in veiling. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

II. Staat van het Registergoed

Voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het Registergoed naar de daarvoor geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig is, dan wel materialen in het Registergoed waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.

III. Beperking aansprakelijkheid

Verkoper staat er voorts niet voor in dat het Registergoed de eigenschappen heeft die de koper in veiling op grond van deze veilingvoorwaarden mocht verwachten. Koper

verbindt zich ten opzichte van Verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het Registergoed op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het Registergoed materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, dan wel het Registergoed bouwkundige gebreken vertoont. De koper in veiling vrijwaart Verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden voortvloeiende uit het hiervoor bepaalde (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

## **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 **twee juli tweeduizend achttien** vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur) bij opbod en afslag op de Eerste Amsterdamse in het "Café Restaurant Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen **Website**, ten overstaan van mr. R.H. Meppelink, 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

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."

### **Inzetpremie**

#### Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: zesduizend vijfhonderd euro (EUR 6.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.

2. In afwijking van artikel 7 lid 1 vervalt het recht op inzetpremie indien de veiling na de inzet wordt ingetrokken, afgelast of anderszins eindigt, geen gunning plaatsvindt of indien de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het vertienden van de akte van kwijting.

#### **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 tweeënzeventig (72) uur na de veiling van het Registergoed.”

#### **Belasting en kosten**

##### Artikel 9

Artikel 9 lid 1 sub b komt te luiden als volgt:

“het honorarium ten laste van de koper bedraagt één procent (1%) van de Koopprijs, exclusief omzetbelasting.”

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

##### Overdrachtsbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.

##### 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 vijf (5) werkdagen na de gunning;
  - b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk op **twee augustus tweeduizend achttien** 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 vijf werkdagen 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 goedheid**

##### 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 goedgeheid"); 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. Iedereieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

Indien deieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient deieder, 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 deieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.

Indien deieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient deieder, 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 goedgeheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekker 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 deieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van "veiling Gravenstraat 5 te Amsterdam 40076209 waarborgsom" op rekeningnummer NL62 ABNA0557 2971 33, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn, uiterlijk vóór de zitting bij inzet dan wel afslag van de veiling; 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 deieder niet goedge bevonden, tenzij:
    - hetzij deieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt alsieder op te treden;
    - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met dezeieder genoeg 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 eenieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens goedgeheid.
  5. Wordt eenieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goedge 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 voorgescreven 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, erfdiensbaarheden, 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 op twee augustus tweeduizend achttien.

#### **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. *Registratienotariss*:  
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 Registratienotariss 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 zaalbieter 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 aantoonbaar 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 NIVV 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 zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoedheid 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 NIVV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Garanties, verkoop op "as is, where is" basis**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43188\_180615 financiële informatie.pdf



### **Financiële informatie**

#### **huuropbrengst**

Netto huuropbrengst per maand € 2.302,07; oftewel per jaar € 27.624,84 (peildatum juli 2018). De eerstvolgende indexering is per 01 juli 2019.

#### **lasten per jaar**

onroerende zaak belasting € 395,70

rioolrecht/aansluitrecht € 125,83

waterschapslasten € 35,86

-----

tezamen aan lasten per jaar € 557,39

#### **WOZ-waarde**

De WOZ-waarde 2018 (waardepeildatum 2017) bedraagt: € 245.000,00

#### **VvE**

Niet van toepassing.

#### **plok**

Artikel 7. Inzetpremie

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: zesduizend vijfhonderd euro (EUR 6.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.

2. In afwijking van artikel 7 lid 1 vervalt het recht op inzetpremie indien de veiling na de inzet wordt ingetrokken, afgelast of anderszins eindigt, geen gunning plaatsvindt of indien de koopovereenkomst wordt ontbonden.

3. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

#### **Kosten koper**

Artikel 9. Belasting en kosten

Artikel 9 lid 1 sub b komt te luiden als volgt:

“b. het honorarium ten laste van de koper bedraagt één procent (1%) van de koopsom, exclusief omzetbelasting.”

3. Lid 3 vervalt en wordt vervangen door:

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd.

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.

#### **betaling**

Artikel 10. Tijdstip van betaling

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

Het door koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:

- a. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk vijf (5) werkdagen na gunning;
- b. De koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, lasten en belastingen en lasten uiterlijk op 2 augustus 2018.

#### **Waarborgsom**

Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk vijf werkdagen na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de koper krachtens de veiling verschuldigde.

#### **kosten ontruiming**

NVT

#### **waarborgsommen**

Door de huurder is wel een waarborgsom ad. € 6.750,00 betaald.

Deze door de huurder betaalde waarborgsom wordt wel met de koper verrekend.

#### **aanvaarding**

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

verrekening baten en lasten:

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

#### **verzekering**

Het object is wel verzekerd voor voldoende bij een solide maatschappij; koper kan de verzekering niet overnemen.

#### **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; en
2. Bijzondere veilingvoorwaarden, opgenomen in een akte houdende veilingvoorwaarden nog te verlijden voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam.