DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Eemsstraat 39, AMSTERDAM



Beneden- en bovenwoning

Beschrijving

Op 18 oktober worden twee beleggingspanden vrijwillig geveild: Eemsstraat 39 & Eemsstraat 41. De panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de twee panden gecombineerd in slag gelegd. Op deze pagina vindt u de informatie m.b.t. nummer 39.

Het pand is gedeeltelijk verhuurd, 39-huis is vrij van huur. De netto huuropbrengst van de 2 overige woningen van nummer 39 bedraagt € 16.338,- per jaar. Het pand is gelegen op erfpacht. De jaarlijkse canon bedraagt € 2.054,85. Dit is een vaste canon tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is tijdig ingediend.

Verkoopinformatie

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 18 oktober 2021
Inzet	maandag 18 oktober 2021 vanaf 18:00
Afslag	maandag 18 oktober 2021 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	KB Notarissen Nachtwachtlaan 20 1058EA Amsterdam T: 020 540 70 07 F: 020 540 70 99 E: contact@kbnotarissen.nl
Behandelaar	Dhr. mr. F. ten Veen

Bezichtiging	dinsdag 12 oktober 2021, van 14:00 tot 16:00 donderdag 14 oktober 2021, van 14:00 tot 16:00 maandag 18 oktober 2021, van 14:00 tot 16:00 Bezichtigingen zijn mogelijk van de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis. De bezichtigingen worden begeleid door: Straathof Makelaars o.g. Dhr. Martin Straathof & Mw. Daniëlle van der Plaats Jacob Obrechtstraat 24 1071 KM Amsterdam t. 020-6757466 e. info@straathofmakelaars.nl
Lasten	











Kenmerken





Woningtype	Beneden- en bovenwoning
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Straathof Makelaars o.g. Jacob Obrechtstraat 24 1071 KM Amsterdam T: 020 675 74 66 E: info@straathofmakelaars.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur alsmede twee afzonderlijke bovenwoningen op de eerste en de tweede verdieping en met beide een extra kamer op de derde verdieping en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 8600 en groot één are en vierentwintig centiare (1 are en 24 ca.).

Financieel

Inzetpremie	€ 12.000,- excl BTW t.l.v. koper (bij gunning)

Bijzonderheden

omschrijving
Het beleggingspand bestaat uit drie woningen, te weten:
1) een begane grond woning met een tuin op het oosten en een berging;
2) een woning op de 1ste verdieping met een balkon op het oosten en met een extra kamer(s) op de 3de verdieping die bereikbaar is via het gemeenschappelijk trappenhuis;
3) een woning op de 2de verdieping met een balkon op het oosten en een extra kamer(s) op de 3de verdieping die binnendoor bereikbaar is.
De woningen zijn voorzien van enkel glas.

De foto's die op de website staan zijn gemaakt van de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis en de foto's zijn bedoeld om geïnteresseerden een goede indruk te geven. Deze leeg op te leveren woning is eveneens te bezichtigen.

Ook de plattegronden van de woningen Eemsstraat 39-huis, Eemsstraat 41-I en Eemsstraat 41-II zijn bedoeld om een goede indruk te geven. De genoemde maten en oppervlakten zijn een indicatie voor de diverse woningen. Er wordt geen enkele garantie gegeven en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

gebruik/oplevering
Het beleggingspand is, met uitzondering van Eemstraat 39-huis, geheel verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

Eemstraat 39-huis wordt tijdelijk (tot en met 18 november 2021) anti-kraak bewoond via Jansen Vastgoedbeheer, contactpersoon Patrick Jansen.

oppervlakte
De oppervlakte van de lege woning 39-begane grond bedraagt ca 54m2 (meetrapport beschikbaar) en de woning heeft een tuin op het oosten en een berging.

bouwjaar
ca 1930

VvE
Niet van toepassing.

erfpacht
Het pand is gelegen op erfpacht. De canon voor Eemsstraat 39 is € 2.054,85 per jaar. De Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht van 2000 zijn van toepassing. Het tijdvak loopt van 16 februari 2009 tot en met 15 februari 2059. De huidige canon is vastgezet voor 25 jaar en loopt tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is onder gunstige voorwaarden op 16 december 2019 tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

risico
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning het risico voor de koper.

locatie
Het beleggingspand is gelegen in de Rivierenbuurt achter de Rijnstraat. In de Rijnstraat vind je van alles voor je dagelijkse voorzieningen, zoals een Albert Heijn, een Blokker, een goede natuurwinkel, een Etos en een apotheek. Maar ook in de Maasstraat, de Van Woustraat, De Pijp etc. zijn verschillende leuke winkels, restaurants en cafés.

De Eemsstraat zelf is een brede straat met een breed trottoir en een brede groenstrook met veel bomen. Verder kenmerkt de buurt zich vooral door jaren '30 woningen en het heeft een uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als met het OV.

Op een steenworp afstand is de rivier de Amstel en om de hoek ligt het Martin Luther Kingpark (bekend door de jaarlijkse ''Parade''). Daarnaast bereik je binnen no time De Pijp, Oud-Zuid of Amsterdam-Oost.

gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor de te veilen objecten niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 24 uur na de veiling. Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

volgens ingewonnen informatie
De door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg en naar beste kennis samengesteld. Wij, alsmede onze opdrachtgever, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst
De jaarlijkse netto huuropbrengst van de twee verhuurde woningen bedraagt € 16.338,-. De huurders betalen apart een bedrag voor onderhoud aan de cv-ketel.

lasten per jaar
OZB € 168,20 (nr 39-huis)
Waterschapslasten € 47,66 (nr 39-huis)

OZB € 155,80 (nr 39-I)
Waterschapslasten € 44,14 (nr 39-I)

OZB € 210,15 (nr 39-II)
Waterschapslasten € 59,54 (nr 39-II)

Rioolheffing € 144,00 per woning

WOZ (peildatum 1-1-2020)
Eemsstraat 39-huis: € 393.000,-
Eemsstraat 39-I+ III-voor: € 364.000,-
Eemsstraat 39-II+III-achter: € 491.000,-

plok
De inzetpremie bedraagt € 12.000,- excl. BTW.
De plok komt voor rekening van de koper(s).
De plokpenning wordt alleen uitgekeerd na gunning door de verkoper.

kosten koper
- het plokgeld komt voor rekening van de koper(s);

- de kosten van het veilinghuis/de Eerste Amsterdamse B.V. komen voor rekening van de koper(s) en dit geldt voor zowel het gedeelte van de koper als voor het gedeelte van de verkoper;
- de kosten van de notaris zijn voor rekening van de verkoper.

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

betaling koopsom
De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 18 november 2021 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

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

combinatie veiling
Het betreft een combinatie veiling van de Eemsstraat 39 en 41. Beide panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden twee panden gecombineerd in slag gelegd.





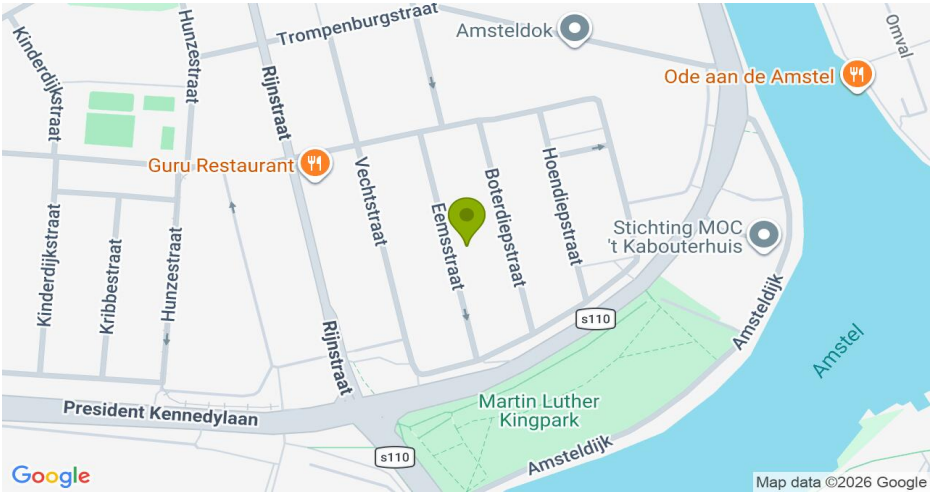











Trompenburgstraat
Amsteldok
Onval
Ode aan de Amstel
Kinderdijkstraat
Hunzestraat
Rijnstraat
Guru Restaurant
Vechtstraat
Boterdiepstraat
Hoendiepstraat
Eemsstraat
Stichting MOC
't Kabouterhuis
Kinderdijkstraat
Kribbestraat
Hunzestraat
Rijnstraat
s110
Amsteldijk
Amstel
President Kennedylaan
Martin Luther
Kingpark
s110
Amsteldijk
Google
Map data ©2026 Google

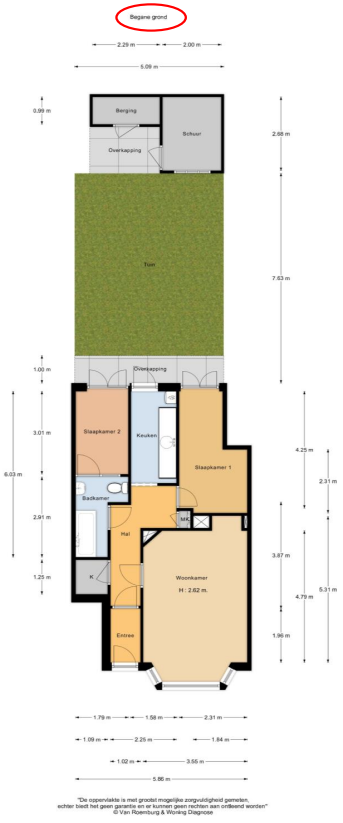

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

45465_bijlage 1 plattegrond en meetrapport Eemsstraat 39-huis.pdf



Bijlage I: het meetrapport en de plattegrond van Eemsstraat 39-huis



De plattegrond

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007				OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte <1,50m	Vertikaal Verkeer >4 m2 & niet toegankelijke ruimten		Woonruimte m2	Overig inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D		E	F	G		H	I
Begane grond	-	60.88	7.27	-	-		53.61	-	-		-	177.77
Woon/Werkruimte	-	60.88	7.27	-	-		53.61	-	-		-	177.77
Schuur	-	5.36	-	-	-		-	-	-		5.36	-
Berging	-	2.27	-	-	-		-	-	-		2.27	-
Totalen Woning (Funda)		69					54					178

Het meetrapport

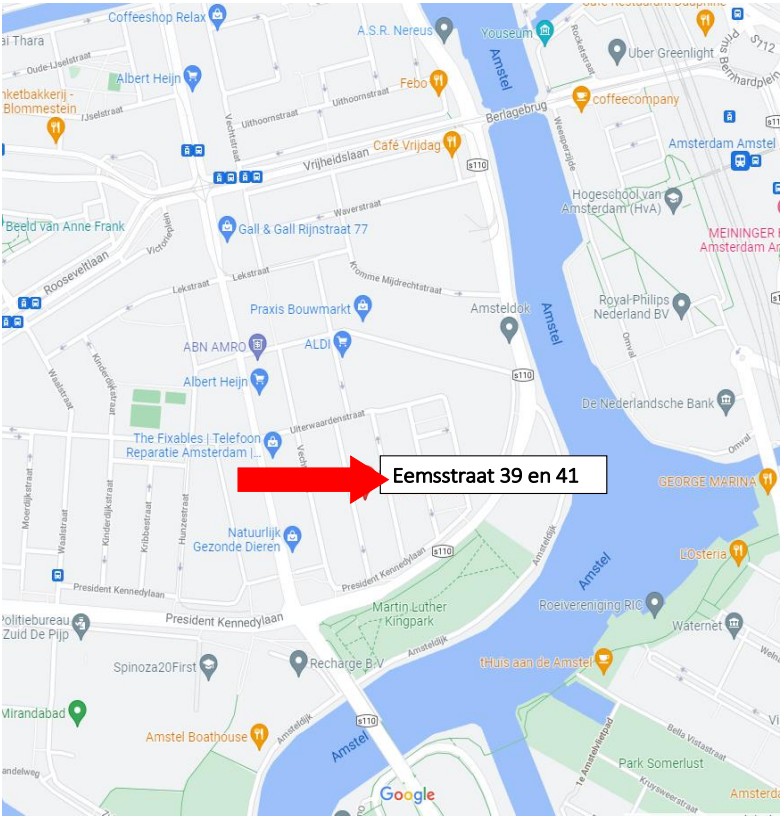
Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl

Bijlage

45465_bijlage 5 locatie Eemsstraat 39 en 41.pdf



Bijlage V: de locatie



Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl

Bijlage

45465_211014 definitieve veilingbrochure eemsstraat 39 en 41 in amsterdam.pdf

Straathof Makelaars o.g.

EEN VRIJWILLIGE VEILING

op MAANDAG 18 oktober 2021
's-avonds vanaf 18.00 uur
in
Café Restaurant Dauphine
aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam
alsmede online via de website www.eersteamsterdamse.nl

ten overstaan van notaris
Mr. F. ten Veen
(KB notarissen B.V. en kantoorhoudende Amstelveenseweg 88-I in Amsterdam)

van de twee panden gelegen op erfpachtgrond en ieder bestaande
uit drie woningen, te weten van:

Eemsstraat 39
en
Eemsstraat 41
in
Amsterdam
(de Rivierenbuurt)

De netto huuropbrengst van het pand Eemsstraat 39 is € 16.338,- per jaar en dat is exclusief de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis.
De netto huuropbrengst van het pand Eemsstraat 41 is € 30.438,84 per jaar.



Straathof Makelaars o.g.

Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Algemeen:

Op 18 oktober a.s. worden op de Amsterdamse onroerend goed veiling (de Eerste Amsterdamse) twee beleggingspanden vrijwillig geveild. De twee panden bestaan ieder uit drie woningen, te weten een benedenhuis, een 1ste verdieping en een 2de verdieping. De woningen op de 1ste en op de 2de verdieping hebben extra kamer(s) op de 3de verdieping.

De benedenwoningen hebben een tuin op het oosten met een berging. De woningen op de 1ste verdieping en op de 2de verdieping hebben een balkon op het oosten. Op de 3de verdieping is aan de achterzijde eveneens een breed balkon en aan de voorzijde een kleiner balkon op de erker van de 2de verdieping.

De netto huuropbrengst per jaar is als volgt:

→ Eemsstraat 39**: € 16.338,00*
→ Eemsstraat 41: € 30.438,84*

*** de huurders betalen apart een bedrag voor onderhoud aan de c.v.-ketel.**
**** de woning Eemsstraat 39-huis is niet verhuurd en wordt tijdelijk bewoond door een kraakwacht via Jansen Vastgoedbeheer.**

De beide panden zijn gelegen op erfpacht. De canon voor Eemsstraat 39 is € 2.054,85 per jaar en de canon voor Eemsstraat 41 is € 2.074,80 per jaar. Dit is een vaste canon tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

De twee panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de twee panden gecombineerd in slag gelegd.







Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Omschrijving:

De twee beleggingspanden bestaan beiden uit drie woningen, te weten:

1) een begane grond woning met een tuin op het oosten en een berging;
2) een woning op de 1ste verdieping met een balkon op het oosten en met een extra kamer(s) op de 3de verdieping die bereikbaar is via het gemeenschappelijk trappenhuis;
3) een woning op de 2de verdieping met een balkon op het oosten en een extra kamer(s) op de 3de verdieping die binnendoor bereikbaar is;

Verder zit er nog een klein verschil in de woning op de 1ste verdieping en op de 2de verdieping van Eemsstraat 39 met die van Eemsstraat 41. De woningen op Eemsstraat 41 zijn namelijk aan de achterzijde naast de keuken iets verder uitgebouwd waardoor er meer woonruimte is en een iets smaller balkon (zie de foto's van de achtergevel).

De foto's in deze brochure zijn van de leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis en de foto's (zie pagina 4) zijn bedoeld om geïnteresseerden een goede indruk te geven. Deze leeg op te leveren woning is eveneens te bezichtigen (zie pagina 8 voor de tijden).

Ook de plattegronden van bijlage I, II en III van de woningen Eemsstraat 39-huis, Eemsstraat 41-I en Eemsstraat 41-II zijn bedoeld om een goede indruk te geven. De genoemde maten en oppervlakten zijn een indicatie voor de diverse woningen. Er wordt geen enkele garantie gegeven en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.





Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Enkele foto's van de woning Eemsstraat 39-huis die bij de overdracht leeg wordt opgeleverd:











Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Locatie:

De twee beleggingspanden zijn gelegen in de Rivierenbuurt achter de Rijnstraat. In de Rijnstraat vind je van alles voor je dagelijkse voorzieningen zoals een Albert Heijn, een Blokker, een goede natuurwinkel, een Etos en een apotheek. Maar ook in de Maasstraat, de Van Woustraat/De Pijp etc. zijn verschillende leuke winkels, restaurants en cafés.

De Eemsstraat zelf is een brede straat met een breed trottoir en een brede groenstrook met veel bomen. Verder kenmerkt de buurt zich vooral door jaren '30 woningen en heeft het een uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als met het openbaar vervoer.

Op een steenworp afstand is de rivier de Amstel en om de hoek is het Martin Luther Kingpark (bekend van de jaarlijkse ''Parade''). Daarnaast bereik je binnen no time De Pijp, Oud-Zuid of Amsterdam-Oost.







Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

WOZ-waarden van Eemsstraat 39 (peildatum 1 januari 2020):

Eemsstraat 39-huis:	€ 393.000,-;
Eemsstraat 39-I+ III-voor:	€ 364.000,-;
Eemsstraat 39-II+III-achter:	€ 491.000,-;

WOZ-waarden van Eemsstraat 41 (peildatum 1 januari 2020):

Eemsstraat 41-huis:	€ 427.000,-;
Eemsstraat 41-I+ III-achter:	€ 406.000,-;
Eemsstraat 41-II+III-voor:	€ 508.000,-;

De kadastrale omschrijving van Eemsstraat 39:

Het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur alsmede twee afzonderlijke bovenwoningen op de eerste en de tweede verdieping en met beide een extra kamer op de derde verdieping en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 8600 en groot één are en vierentwintig centiare (1 are en 24 centiare).

De kadastrale omschrijving van Eemsstraat 41:

Het woonhuis en erf, bestaande uit een benedenwoning met tuin en schuur alsmede twee afzonderlijke bovenwoningen op de eerste en de tweede verdieping en met beide een extra kamer op de derde verdieping en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 8601 en groot één are en vierentwintig centiare (1 are en 36 centiare).

De plok:

Voor Eemsstraat 39 € 12.000,- excl. btw;
Voor Eemsstraat 41 € 10.000,- excl. btw.

De plok komt voor rekening van de koper.

De plokpenning wordt alleen uitgekeerd na gunning door de verkoper.

Gebruik/oplevering:

De twee beleggingspanden zijn, met uitzondering van Eemsstraat 39-huis, geheel verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd.

Eemsstraat 39-huis is tijdelijk (tot en met 18 november 2021) anti-kraak bewoond via Jansen Vastgoedbeheer, contactpersoon Patrick Jansen.

Combinatie-veiling:

De twee panden worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de panden gecombineerd in slag gelegd.

Gunning/risico:

Verkoper behoudt zich het recht voor de te veilen objecten niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 24 uur na de veiling. Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Overige bijzonderheden:

- het betreft twee beleggingspanden;
- op één benedenwoning na geheel verhuurd;
- de benedenwoningen hebben een tuin (oost);
- de verdiepingswoningen hebben een balkon;
- ieder pand bestaat uit een benedenhuis, een 1ste verdieping en een 2de verdieping. De woningen op de 1ste en de 2de verdieping hebben nog een extra kamer(s) op de 3de verdieping.
- op de 3de verdieping aan de achterzijde is ook een breed balkon en aan de voorzijde is een klein balkon op de daaronder gelegen erker;
- de woningen zijn voorzien van enkel glas;
- het bouwjaar van de panden is ca. 1930;

Informatie over de erfpacht:

De beide panden zijn gelegen op erfpacht, De canon voor Eemsstraat 39 is € 2.054,85 per jaar en de canon voor Eemsstraat 41 is € 2.074,80 per jaar.

De Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht van 2000 zijn van toepassing.

Het tijdvak loopt van 16 februari 2009 tot en met 15 februari 2059. De huidige canon is vastgezet tot en met 15 februari 2034. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is onder gunstige voorwaarden op 16 december 2019 tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

De veilcondities:

- de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, 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;
- de akte van de veilingvoorwaarden van de heer mr. F. ten Veen, notaris te Amsterdam. Deze akte wordt op 18 oktober a.s. verleden en een concept-akte is op te vragen bij de notaris of de makelaar;
- de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het bieden via internet.

Bijzonderheden over de kosten:

- het plokgeld komt voor rekening van de koper(s);
- de kosten van het veilinghuis/de E.A.O.G.V. B.V. komen voor rekening van de koper(s) en dit geldt voor zowel het gedeelte van de koper als voor het gedeelte van de verkoper;
- de kosten van de notaris zijn voor rekening van de verkoper;

Het bieden:

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

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Eemsstraat 39 en 41 in Amsterdam

Een vrijwillige veiling |twee beleggingspanden | één lege woning | gelegen op erfpacht

Volgens ingewonnen informatie:

De door ons verstrekte informatie is met de grootste zorg en naar beste kennis samengesteld. Wij, alsmede onze opdrachtgever, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Betaling/verrekening lasten:

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk op 18 november 2021 worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van de koper.

Bezichtigingsmogelijkheden:

De leeg op te leveren woning Eemsstraat 39-huis is nog op de volgende momenten te bezichtigen:

- donderdag 7 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- dinsdag 12 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- donderdag 14 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;
- maandag 18 okt. van 14.00 uur – 16.00 uur;

Inlichtingen:

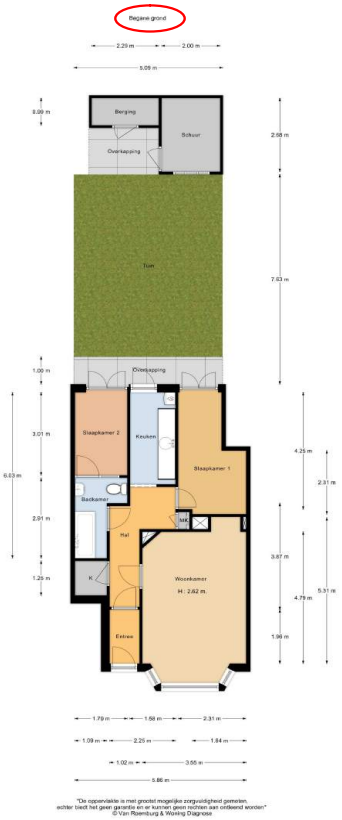
Straathof Makelaars o.g.
De heer M.G. Straathof &
mevrouw D.L. van der Plaats
E: info@straathofmakelaars.nl
T: 020-6757466
www.straathofmakelaars.nl
www.mva.nl/www.funda.nl

Bijlagen:

Bijlage I	:	de plattegrond en het meetrapport van Eemsstraat 39-huis;
Bijlage II	:	de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-I;
Bijlage III	:	de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-II;
Bijlage IV	:	het kadastraal plan;
Bijlage V	:	de locatie;
Bijlage VI	:	de uitleg van het veilingsysteem;



Bijlage I: de plattegrond en het meetrapport van Eemsstraat 39-huis



De plattegrond

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007				OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte <1,50m	Vertikaal Verkeer >4 m2 & niet toegankelijke ruimten		Woonruimte m2	Overig inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D		E	F	G		H	I
Begane grond	-	60.88	7.27	-	-		53.61	-	-		-	177.77
Woon/Werkruimte	-	60.88	7.27	-	-		53.61	-	-		-	177.77
Schuur	-	5.36	-	-	-		-	-	-		5.36	-
Berging	-	2.27	-	-	-		-	-	-		2.27	-
Totalen Woning (Funda)		69					54					178

Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



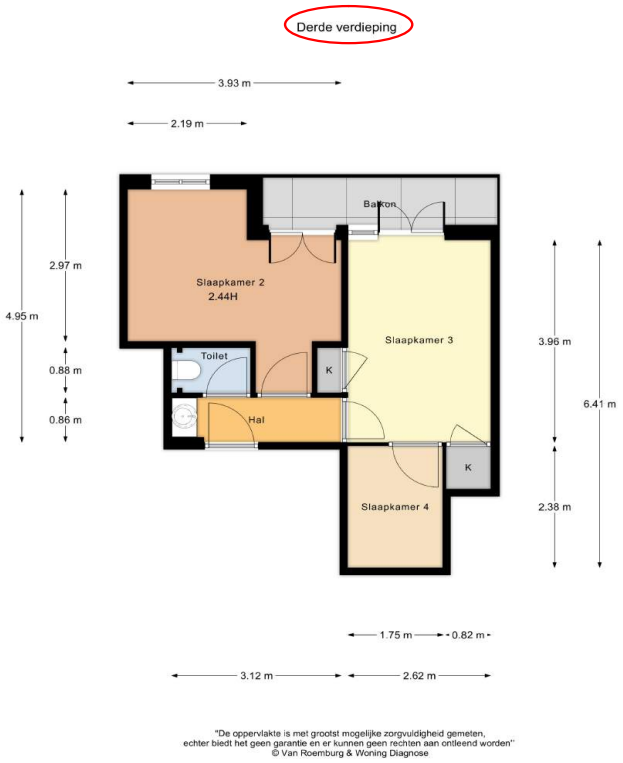
Bijlage II: de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-I



De plattegrond van de 1ste verdieping

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl

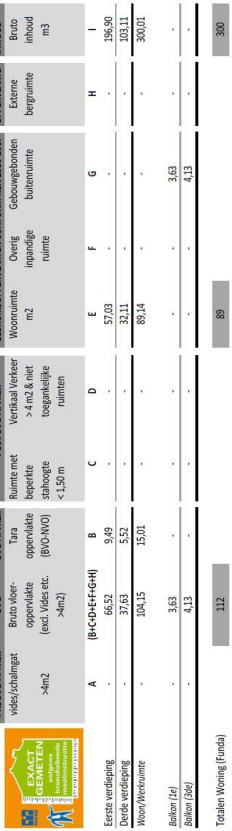




De plattegrond van de extra ruimte op de 3de verdieping-achter

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl





	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007				OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten		Woonruimte m2	Overig inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D		E	F	G	H	I	
Eerste verdieping	-	66,52	9,49	-	-		57,03	-	-	-	196,90	
Derde verdieping	-	37,63	5,52	-	-		32,11	-	-	-	103,11	
Woon/Werkruimte	-	104,15	15,01	-	-		89,14	-	-	-	300,01	
Balkon (1e)	-	3,63	-	-	-		-	-	3,63	-	-	
Balkon (3de)	-	4,13	-	-	-		-	-	4,13	-	-	
Totalen Woning (Funda)		112					89					300

Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl

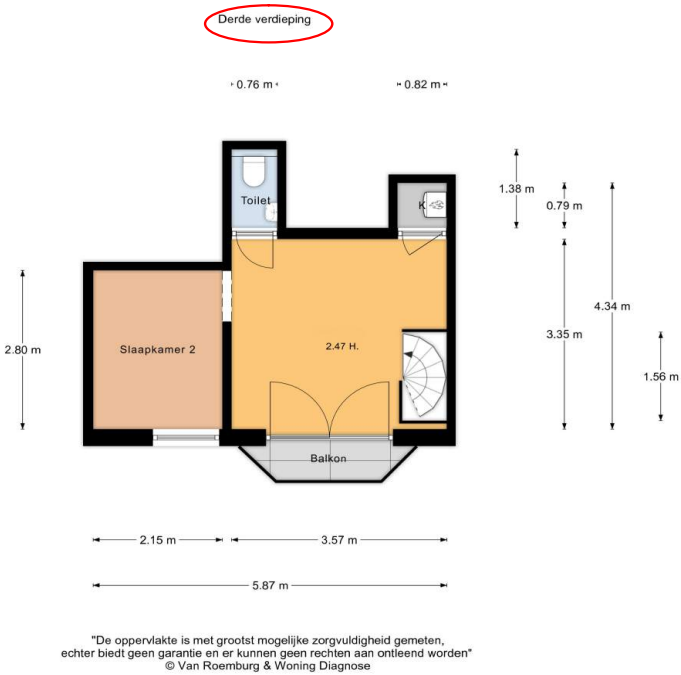


Bijlage III: de plattegronden en het meetrapport van Eemsstraat 41-II



De plattegrond van de 2de verdieping

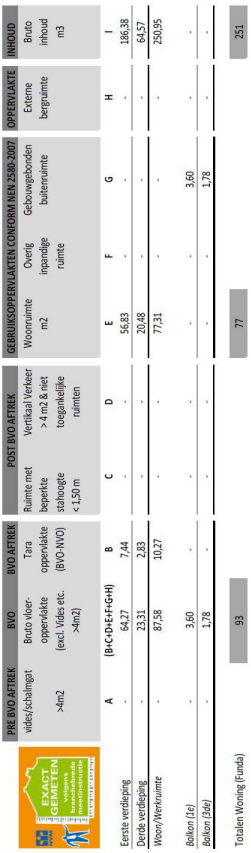




De plattegrond van de extra ruimte op de 3de verdieping-voor

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl





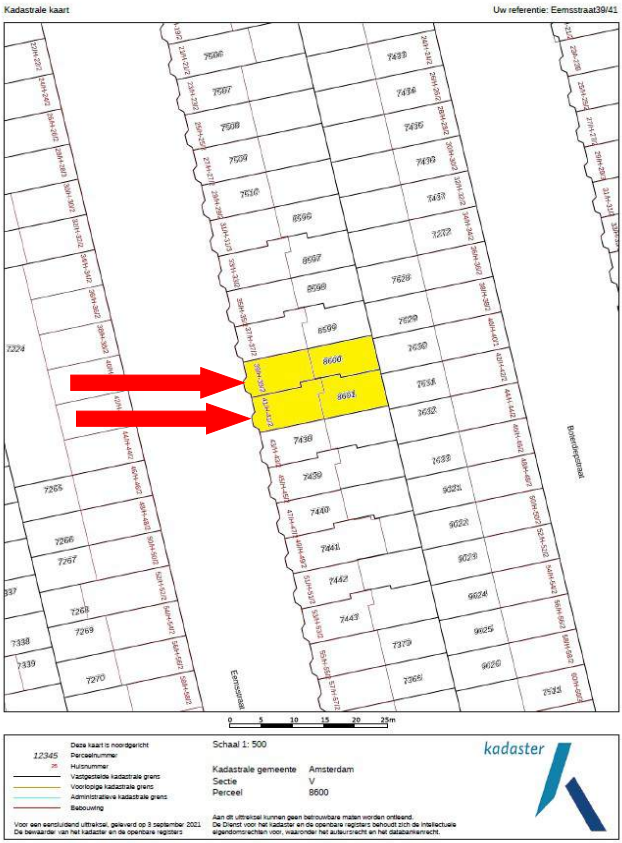
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007				OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte <1.50 m	Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten		Woonruimte m2	Overig inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D		E	F	G		H	I
Eerste verdieping	-	64,27	7,44	-	-		56,83	-	-		-	186,38
Derde verdieping	-	23,31	2,83	-	-		20,48	-	-		-	64,57
Woon/Werkruimte	-	87,58	10,27	-	-		77,31	-	-		-	250,95
Balkon (1e)	-	3,60	-	-	-		-	-	3,60		-	-
Balkon (3de)	-	1,78	-	-	-		-	-	1,78		-	-
Totalen Woning (Funda)		93					77					251

Het meetrapport

Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage IV: het kadastraal plan van Eemsstraat 39 en 41



Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage V: de locatie



Straathof Makelaars o.g.
Jacob Obrechtstraat 24, 1071 KM Amsterdam
T: 020-6757466
E: info@straathofmakelaars.nl
W: www.straathofmakelaars.nl



Bijlage VI: de uitleg van het veilingsysteem

De wijze van veilen is een historisch gegeven. Het systeem van opbod en afslag geschiedt tijdens één zitting. Een veiling wordt in principe verzorgd door een notariskantoor en een makelaarskantoor samen.

De onroerend goed veiling wordt geregeld gehouden op maandagavond vanaf 18.00 uur in Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam tegenover het Amstelstation. Het veilinghuis is een fusie van de Eerste Amsterdamse die samengegaan is met de vier regioveilingen van Alkmaar, Almere, Leiden en Schiphol. Een ieder die wel eens de veiling heeft bezocht, weet dat de ambiance en het grote aantal bezoekers voor een levendige atmosfeer en voor een zekere spanning zorgen.

Hoe verloopt een veiling? De afslager slaat op de gong en vraagt aan de zaal: "wat mag ik van u horen?". Het opbieden begint. De hoogste bieder is de provisionele koper (provisioneel betekent hier “voorlopig”). Hij heeft recht op de plokpenning en dat is de premie die wordt uitgeloofd aan degene die het hoogste bod bij het opbieden heeft uitgebracht en indien er door de verkoper wordt gegund. De voorlopige koper tekent direct bij de notaris het proces-verbaal van veiling en hij moet een bankgarantie etc. overhandigen. Vervolgens wordt het te veilen object in slag gelegd.

Als er door niemand wordt “gemijnd” dan is de hoogste bieder bij het opbieden (de provisionele koper) ook de definitieve koper geworden.

Een particulier kan in de veiling zelfstandig optreden doch hij dient dan wel de nodige zekerheden te overleggen. Zo moet hij zich rechtsgeldig legitimeren bij de notaris en bij een aankoop een bankgarantie overleggen ter waarde van tenminste 10% van de koopsom (of een bankafschrift laten zien van een waarborgsom van tenminste 10% van de koopsom die eerder op de bankrekening van de notaris is gestort). Bij twijfel is één en ander ter beoordeling van de notaris.

Voor de koper geldt dat het inschakelen van een makelaar van het grootste belang is. Immers er zitten vaak de nodige haken en ogen aan het kopen van onroerend goed. Rust er een aanschrijving op het object, wat is de bestemming, staat het op de monumentenlijst, zijn er technische gebreken, wat zijn de achterstallige lasten, wat zijn de bijkomende kosten en last but not least wat is de waarde van het object. De makelaar-koper informeert en adviseert u over al deze aspecten en indien u tot aankoop wil overgaan dan spreekt hij met u af tot welke uiterste prijs hij in de veiling voor u zal bieden. Daarnaast kan nog het niet onbelangrijke aspect van de zogenaamde "veilingpsychose" worden genoemd. De makelaar-koper is ervaren in het veilen en hij laat zich niet opjagen door wat er gebeurt in de zaal.

Tegelijkertijd met de veiling in de zaal kunt u ook online meebieden. Voor de laatste stand van zaken en voor meer informatie omtrent veilingen en het meebieden via internet, verwijzen wij u graag naar de website van het Amsterdams veilinghuis: https://www.eersteamsterdamse.nl/.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45465.pdf

FV/52721.01/1

AKTE HOUDENDE VEILINGVOORWAARDEN
(vrijwillige veiling Eemsstraat 39-41)

Heden, achttien oktober tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Frans Peter ten Veen, notaris te Amsterdam:
de heer mr. Marc van Moorselaar, werkzaam op het kantoor van KB notarissen, kantooradres Amstelveenseweg 88-1, 1075 XJ Amsterdam, geboren te Baarn op drie februari negentienhonderddrieënnegentig te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw Monique **Sachs**, wonende DROR 3, Pardes Hannah 3702503, Israël, geboren op zeventien mei negentienhonderdzevenenzestig te Amsterdam, zich identificerende met haar Nederlands paspoort met nummer NRB1LPDK9, ongehuwd en niet geregistreerd als partner hierna ook te noemen: "verkoper" en/of "eigenaar".
Van de volmachtverlening door verkoper aan comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op achttien oktober des avonds na achttien uur in Cafe Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, ten overstaan van mij, notaris, dan wel mijn plaatsvervanger, in het openbaar zal worden geveild (vrijwillige veiling) het hierna te vermelden veilingobject, waartoe de comparant vooraf te kennen gaf:

A. 1. **Omschrijving van het veilingobject**
   a. het voortdurende erfpacht van het perceel grond, in eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter met de zich op die grond bevindende opstal zijn de een gebouw bestaande uit drie woningen **plaatselijk bekend Eemsstraat 39 te 1079 TD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 8600**, groot één are en vierentwintig centiare (1 a en 24 ca);
   b. het voortdurende erfpacht van het perceel grond, in eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter met de zich op die grond bevindende opstal zijn de een gebouw bestaande uit drie woningen **plaatselijk bekend Eemsstraat 41 te 1079 TD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 8601**, groot één are en zesendertig centiare (1 a en 36 ca);

   hierna samen te noemen: het veilingobject.

2. **Verkrijging door de eigenaar**
Het veilingobject is (tezamen met meer registergoederen) verkregen door mevrouw Froukje Velleman, geboren te Groningen op éénentwintig oktober negentienhonderd dertien, hierna te noemen: "erflaatster" bij akte houdende proces-verbaal van veiling en toewijzing op dertien oktober negentienhonderd tweeënvijftig verleden voor J. Schaap, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, in register hypotheken 4 op veertien november daarna, in deel 3651, nummer 37.
Ten tijde van de verkrijging was erflaatster niet hertrouwd weduwe van de heer Isaäc Gosler. Uit het huwelijk met de heer Gosler is één kind geboren, zijn na te melden mevrouw Sarina Gosler.
Vervolgens is erflaatster overleden te Amsterdam op drie oktober negentienhonderd tweeëntachtig.
Erflaatster is in voor haar tweede echt gehuwd geweest met de heer Heinz Engers, welk huwelijk door echtscheiding werd ontbonden zonder achterlating van afstammelingen.
Blijkens een verklaring van erfrecht, op negen juli tweeduizend een, verleden voor mr. A.E. Blom, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, in register hypotheken 4 op tien juli tweeduizend een, in deel 17501, nummer 38, heeft zij niet bij testament over haar nalatenschap beschikt en ingevolgde de bepalingen der wet als enige erfgenaam achter gelaten mevrouw Sarina Gosler, geboren te Amsterdam op twaalf januari negentienhonderd drieënveertig, hierna te noemen: "erflaatster Gosler".
Erflaatster Gosler is op vijf september tweeduizend twintig te Amsterdam overleden.
Erflaatster Gosler was ten tijde van haar overlijden niet gehuwd en geen geregistreerd partner.
Erflaatster Gosler is gehuwd geweest met de heer Peter Jakob Sachs, geboren op twee mei negentienhonderdzevenendertig te Jerusalem, welk huwelijk is ontbonden door het overlijden van de heer Peter Jakob Sachs, voornoemd, op achtentwintig januari tweeduizend dertien te Amsterdam.
Blijkens een akte van verdeling, verleden op elf oktober tweeduizend eenentwintig, voor mr. Paulina Henriëtte van der Kramer, toegevoegd notaris in het protocol van mr. Bernard Onno Kapma, notaris te Amsterdam, ingeschreven op twaalf oktober daaropvolgend ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Registers te Amsterdam in register hypotheken 4, in deel 82353, nummer 49, heeft erflaatster Gosler voor het laatst over haar nalatenschap beschikt bij een door haar overlijden van kracht geworden testament op elf december tweeduizend twaalf voor mr. L.C. Klein, destijds notaris te Amsterdam, verleden.
Blijkens voormelde akte van verdeling heeft erflaatster Gosler in dit testament heeft alle voorgaande uiterste wilsbeschikkingen herroepen, heeft zij Nederlands recht van toepassing verklaard en heeft zij tot haar erfgenamen mevrouw Monique Sachs, voornoemd, en mevrouw Jacqueline Sachs, geboren op twaalf augustus negentienhonderdvierenzestig te Eindhoven, benoemd, die de nalatenschap zuiver hebben aanvaard.
Blijkens voormelde akte van verdeling is het veilingobject toegedeeld aan mevrouw Monique Sachs, voornoemd.
De economische eigendom van (onder meer) het veilingobject is door de eigenaar verkregen door de toedeling bij akte van verdeling, op dertig november tweeduizend twintig verleden voor mr. G. Labordus, notaris te Aalsmeer, inhoudende kwijting en decharge der deelgenoten en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, ingeschreven op het kantoor van het Kadaster en de Openbare Registers op één december tweeduizend twintig in deel 79820 nummer 89, mede in verband met voormelde akte van verdeling.
Ingevolge het vorenstaande is eigenaar bevoegd om over het veilingobject te beschikken.

B. **Gegevens met betrekking tot het veilingobject**

1. **Gebruik**
   Het veiling object is bij de levering voor wat betreft de **Eemsstraat 39- H** ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en vrij van aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd en voor wat betreft het overige verhuurd als volgt:

2. **Huren**
   De huren per maand exclusief servicekosten bedragen:
   Eemsstraat 39-1 zevenhonderdzesentwintig euro en vijfenzestig cent (€ 726,65);
   Eemsstraat 39-2 zeshonderdvierendertig euro en vijfentachtig cent (€ 634,85)
   Eemsstraat 41-H zevenhonderdvijfendertig euro en veertig cent (€ 735,40)
   Eemsstraat 41-1 zevenhonderdachtenzeventig euro en acht cent (€ 778,08)
   Eemsstraat 41-2 éénduizend drieëntwintig euro en negen cent (€ 1.023,09)
   Totale huuropbrengst exclusief servicekosten bedraagt per jaar zesenveertigduizend zevenhonderdzesenzeventig euro en vierentachtig cent (€ 46.776,84).
   Totale huuropbrengst inclusief servicekosten bedraagt per jaar

zevenenveertigduizend tweehonderdvijftig euro en vierentachtig cent (€ 47.250,84).
Terzake van huren aan de eigenaar verschuldigd bestaan geen achterstanden:
Er zijn geen aanvragen omtrent huuraanpassing bekend.
Waarborgsommen:
Er is geen waarborgsom betaald door de huurder van;
- **Eemsstraat 39-1;**

door de overige huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
- **Eemsstraat 39-2** tweehonderdzevenenveertig euro en vijfenzeventig cent (€ 247,75)
- **Eemsstraat 41-H** éénduizend tweehonderd euro (€ 1.200,00)
- **Eemsstraat 41-1** éénduizend éénhonderdvijftig euro (€ 1.150,00)
- **Eemsstraat 41-2** negenhonderd euro (€ 900,00)

De door de huurders betaalde waarborgsommen worden met de koper verrekend.

2. **Lasten**
Aan lasten is door de eigenaar per jaar verschuldigd:
- onroerend goed belasting € 1.108,09;
- waterschapslasten € 313,94
- rioolrecht/aansluitrecht € 864,00;
- Erfpachtpachtcanon € 4.129,65;

tezamen aan lasten per jaar zesduizend vierhonderdvijftien euro en achtenzestig cent (€ 6.415,68).

3. **Rechtsgedingen**
Met betrekking tot het veilingobject lo(o)p(t)en er geen rechtsgeding(en).

4. **Onteigening**
Met betrekking tot het veilingobject is geen onteigening aangezegd en is geen voornemen tot onteigening bekend.

5. **Verzekering**
Het veilingobject is verzekerd, echter details ontbreken.
De koper in veiling dient het veilingobject vanaf de kwitantie kooppenningen zelf te verzekeren.

6. **Aanschrijvingen**
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig augustus tweeduizend eenentwintig zijn geen (voor)aanschrijvingen bekend.

7. **Publiekrechtelijke beperkingen**
Blijkens een twee kadastraal uittreksel per drieëntwintig augustus tweeduizend eenentwintig is ten aanzien van het veilingobject de publiekrechtelijke beperkingen

ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:
"*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014*
Betrokken gemeente: Amsterdam
Afkomstig uit stuk: Hyp4 deel 79582 nummer 00166
Ingeschreven op: vier november tweeduizend twintig".

8. **Milieu**
Het is verkoper niet bekend dat er feiten waaruit blijkt dat het veilingobject in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden; en
het is hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

9. **Energie**
Met betrekking tot het veilingobject beschikt verkoper niet over energieprestatiecertificaten dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen omdat opname niet mogelijk is geweest.
Koper wordt geacht hiermee in te stemmen.

10. **Erfpachtvoorwaarden**
    1. De uitgifte in erfpacht is geschied bij akte op dertien oktober negentienhonderdtweeënvijftig verleden voor J. Schaap, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 3647 nummer 127;
    Vervolgens is de canon herzien en zijn de algemene bepalingen gewijzigd bij akte op elf december tweeduizend zeven verleden voor mr. G. strang , destijds notaris te Amsterdam ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend zeven in deel 53648 nummer 20.
    Bij laatstgemelde akte zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000 van de gemeente Amsterdam.
    Laatst gemelde akte zal gerectificeerd worden door één van de notarissen verbonden aan Lubbers en Dijk notarissen te Amsterdam worden gerectificeerd aangezien in laatstgemelde akte als einddatum van het nieuwe tijdvak vijftien februari tweeduizend negen staat vermeld, welke datum onjuist

is en zal worden gerectificeerd in vijftien februari tweeduizend negenenvijftig. Lubbers en Dijk notarissen heeft bevestigd voor deze rectificatie zorg te dragen.

2. De erfpacht is voortdurend.
3. De canon, welke voor het eerst kan worden herzien per zestien februari tweeduizend negenenvijftig bedraagt per jaar: vierduizend éénhonderdnegenentwintig euro en vijfenzestig cent (€ 4.129,65) bij vooruitbetaling te voldoen in halfjaarlijkse termijnen vervallende per zestien februari en augustus.
   Het betreft een vaste canon voor de duur van vijfentwintig jaar ingaande zestien februari tweeduizend negen.
4. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: per erfpacht recht drie woningen.
5. De aanvraag voor een eeuwigdurende afkoop van de canon is onder gunstige voorwaarden op zestien december tweeduizend negentien tijdig ingediend. Er is nog geen aanbieding van de gemeente Amsterdam ontvangen.

11. **Erfdienstbaarheden, bijzondere verplichtingen en/of kwalitatieve verplichtingen**
    De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat in gemelde titel van aankomst geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld.
12. **Belemmeringenwet Privaatrecht**
    Er zijn geenzakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, die op de kadastrale legger zijn vermeld.

VEILINGVOORWAARDEN:

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat, voor zover hiervoor en hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben:

A. onder de Algemene Veilingvoorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001, hierna en hiervoor te noemen: "AVA 2001", 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 Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17 met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hiervoren en hierna in de bijzondere voorwaarden zijn vermeld;
B. onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:
   Artikel 1.
   De veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de inzet, bij opbod;

- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in één zitting.

Artikel 2.

De inzetter/koper, niet zijnde een NVM-makelaar, lid der Makelaarsvereniging Amsterdam, dient bij ondertekening van het proces-verbaal van veiling aan genoemde notaris een bankgarantie ter hand te stellen ten bedrage van ten minste tien procent van het door de koper geboden bedrag.

Deze bankgarantie dient:

a. onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum;
b. afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf zulks ter beoordeling van de notaris;
c. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Bij het ontbreken van een zodanige bankgarantie wordt de bieder/koper niet gegoed bevonden en zal het veilingobject opnieuw in slag worden gelegd, tenzij de notaris anders beslist.

De bankgarantie afgegeven door een bieder aan wie nadien het veilingobject niet als koper wordt gegund, zal aan die bieder worden teruggegeven.

Artikel 3. (Betaling)

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

a. kosten van de eventuele akte de command;
b. het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
c. de kosten van het veilinghuis/de E.A.O.G.V. B.V. , zowel het gedeelte van de koper als dat van de verkoper;
d. de inzetpremie (plokgeld);

een en ander te verhogen met de eventuele verschuldigde omzetbelasting.

De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is moet worden voldaan uiterlijk op achttien november tweeduizend eenentwintig.

De notariskosten ter zake het opstellen van de akte van veilingvoorwaarden, het proces-verbaal van veiling, de akte van gunning en de akte van kwitantie kooppenningen zullen voor rekening van verkoper komen.

Artikel 4.

De inzetpremie bedraagt voor wat betreft de Eemsstraat 39 twaalfduizend euro (€ 12.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De inzetpremie bedraagt voor wat betreft de Eemsstraat 41 tienduizend euro (€ 10.000,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De inzetpremie komt voor rekening van de koper en zal alleen na gunning worden uitgekeerd.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De juistheid van de opgaven van huren en lasten wordt door de verkoper gegarandeerd.

Artikel 7.

Alle risico's, waaronder ook het krakersrisico, zijn van de gunning af voor rekening van de koper.

Artikel 8.

De registergoederen nummers a en b worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden de registergoederen nummers a en b gecombineerd in slag gelegd;

Artikel 9.

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

Artikel 10

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft gedaan namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zes (6) dagen na de gunning aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Artikel 11

Extra voorwaarden in verband met internetbieden De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

<u>Aanvulling begrippen:</u>

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE 2017, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.

4. Registratienotaris:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. 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.

8. 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 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.
9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
   Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.
   Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVA 2001.
10. De in lid 9 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 Koopprijs 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.
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van

de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te 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.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
Deze akte is heden verleden te Amsterdam.
De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht.
De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om