DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

de Stelling 13 01, LELYSTAD



Bedrijfspand

Beschrijving

Op loopafstand van het centrum en NS-station gelegen bedrijfspand met vergunning (positief advies van de gemeente) tot ombouwen naar vier luxe appartementen.

Voormalig kantoorpand met vergunning om vier luxe appartementen te realiseren.

locatie
De Stelling is enerzijds gelegen in een groene woonwijk maar tevens op loopafstand van het centrum van Lelystad.
Het Lelycentre is het ‘historische’ oude centrum van deze jonge stad en heeft naast de boodschappenwinkels ook een aantal luxeproducten. Hier kunt u ook terecht voor uw dagelijkse boodschappen.
Op loopafstand bereikt u de bushalte waar bus 3, 5 en 9 stoppen.
Door de centrale ligging is het hier rustig wonen met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

gebruik
Het huidig gebruik is kantoorruimte.
De eigenaar heeft een aanvraag ingediend tot het ombouwen van het kantoorgebouw naar een viertal appartementen. Het Loket Nieuwe Initiatieven geeft hier een positief advies op onder voorwaarden. (zie Advies initiatief: NI079 – De Stelling 13-01 – Aangepast)
Bijbehorende informatie/documentatie is op te vragen bij de directiemakelaar.

oplevering
Momenteel wordt het kantoorpand anti-kraak bewoond middels een overeenkomst met De Vastgoedbeschermer. De opzegtermijn van dit contract is 4 weken.

waarborgsommen
Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de eigenaar wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst de waarborgsom (ten bedrage van 10% van de koopsom) is gestort op de derdenrekening van de veilingnotaris.

verzekering
Er is door de eigenaar een opstalverzekering afgesloten voor het pand. Direct na gunning dient koper het pand zelf te verzekeren.

grond / zakelijke rechten
Het pand is gelegen op eigen grond.

aanschrijvingen
Er zijn verkoper met betrekking tot de registergoederen geen (voor)aanschrijvingen en/of (voor)aankondigingen bekend op grond van de Woningwet. Koper wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of nog voor te schrijven te treffen voorzieningen. Ten aanzien daarvan, wordt generlei verantwoordelijk-

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 19 maart 2018
Inzet	maandag 19 maart 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 19 maart 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Buma | Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. S.A.J. Algera
Bezichtiging	maandag 12 maart 2018, van 16:00 tot 17:00 vrijdag 16 maart 2018, van 12:00 tot 13:00 maandag 19 maart 2018, van 12:00 tot 13:00 Iedere potentiële koper dient zich voorafgaand aan te melden bij de verkopend makelaar. Bezichtigen is dus alleen mogelijk op afspraak!
Lasten	rioolrecht / aansluitrecht, € 169,71 jaarlijks waterschapslasten, € 166,63 jaarlijks OZB, 2164











Kenmerken

Woningtype	Bedrijfspand
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z (contactpersoon is S. Heinen) Van Woustraat 161 1074 AK Amsterdam T: 020 672 70 74 E: info@smitenheinen.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	Het kantoorpand met bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend De Stelling 13-1 te 8232 EJ Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie M, nummer 2985, groot vijf are zesenvijftig centiare.











Financieel

Inzetpremie	€ 3.000 inclusief BTW ten laste van verkoper.












VERKOCHT


VERKOCHT


VERKOCHT


VERKOCHT















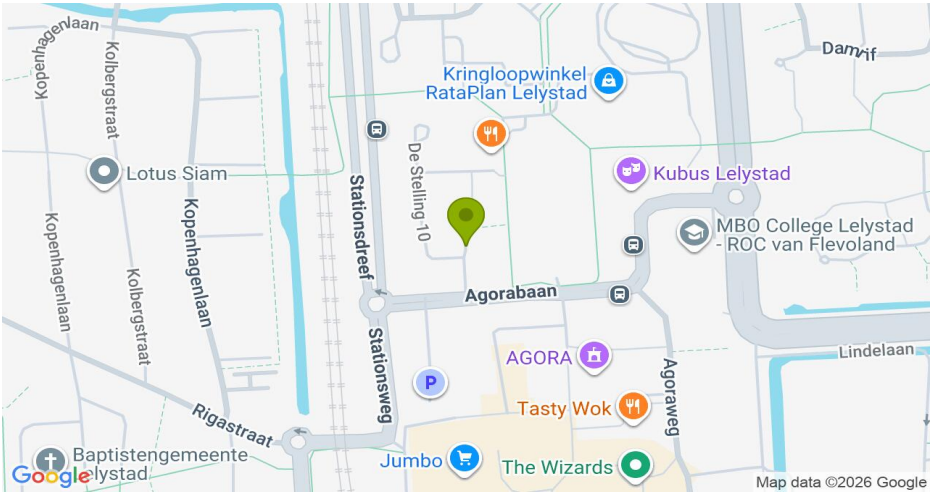


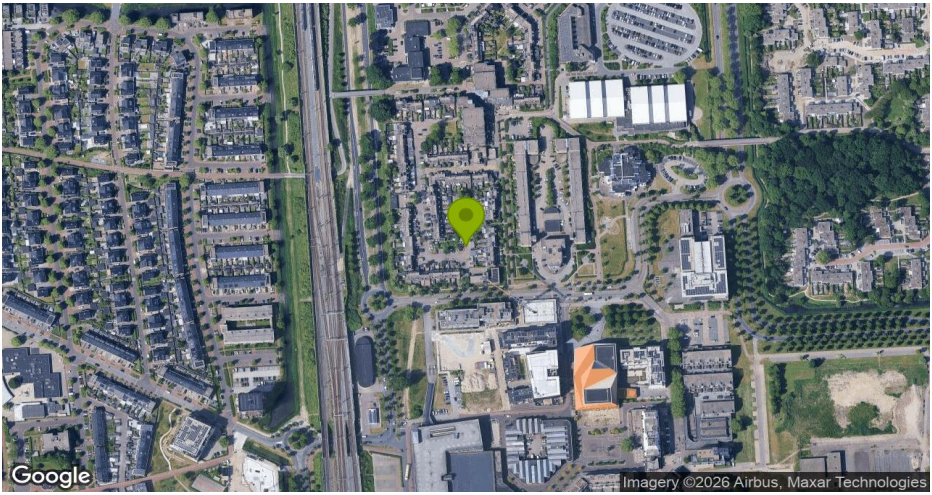



VERKOCHT


VERKOCHT


VERKOCHT


Kopenhagenlaan
Kolbergstraat
Lotus Siam
Kopenhagenlaan
Kolbergstraat
Kopenhagenlaan
Stationsdreef
De Stelling 10
Kringloopwinkel RataPlan Lelystad
Kubus Lelystad
MBO College Lelystad - ROC van Flevoland
Agorabaan
AGORA
Lindelaan
Agoraweg
Stationsweg
Tasty Wok
Rigastraat
Baptistengemeente Lelystad
Jumbo
The Wizards
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

42826-kadastralekaart8232deStelling.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: danique




DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN
Postcode of adres *
De Stelling 13 1, 8232EJ Lelystad
Zoek
Luchtfoto
BRT
De Stelling 13
De Stelling 10
2945
2943
2942
2977
2978
2979
2980
2981
2982
2983
2984
2985
2079
10 m
50 ft
160884, 502701


DE EERSTE
AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage

42826_180227 veilingbrochure De Stelling 13.01 Lelystad.pdf

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

VRIJWILLIGE VERKOOP

op MAANDAG 19 maart 2018
vanaf 16.30 uur, in Café Restaurant Dauphine aan het Prins Bernardplein 175 te Amsterdam.

ten overstaan van notaris S.A.J. Algera van Buma Algera Notariaat

Het kantoorpand met bijbehorende grond gelegen aan De Stelling 13.01 te Lelystad.



De Stelling 13.01 Lelystad

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het kantoorpand met bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **De Stelling 13-1 te 8232 EJ Lelystad,** kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie M, nummer 2985, groot vijf are zesenvijftig centiare;



De Stelling 13.01 Lelystad

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

LOCATIE

De Stelling is enerzijds gelegen in een groene woonwijk maar tevens op loopafstand van het centrum van Lelystad.

Het Lelycentre is het 'historische' oude centrum van deze jonge stad en heeft naast de boodschappenwinkels ook een aantal luxeproducten. Hier kunt u ook terecht voor uw dagelijkse boodschappen.

Op loopafstand bereikt u de bushalte waar bus 3, 5 en 9 stoppen.

Door de centrale ligging is het hier rustig wonen met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

GEBRUIK

Het huidig gebruik is kantoorruimte.
De eigenaar heeft een aanvraag ingediend tot het ombouwen van het kantoorgebouw naar een viertal appartementen. Het Loket Nieuwe Initiatieven geeft hier een positief advies op onder voorwaarden. (zie ***Advies initiatief:*** NI079 – De Stelling 13-01 – Aangepast)

Bijbehorende informatie/documentatie is op te vragen bij de directiemakelaar.

GEBRUIK / HUUROPBRENGST p/j

Momenteel wordt het kantoorpand anti-kraak bewoond middels een overeenkomst met De Vastgoedbeschermer. De opzegtermijn van dit contract is 4 weken.

WAARBORGSOMMEN

Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de eigenaar wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst de waarborgsom (ten bedrage van 10% van de koopsom) is gestort op de derdenrekening van de veilingnotaris.

LASTEN

Volgens ingewonnen informatie, zijn de navolgende zakelijke lasten verschuldigd, per jaar op basis van 2018;

Onroerende zaak belasting	€ 2.164,00
Waterschapslasten	€ 166,63
Rioolrecht/aansluitrecht 2018	€ 169,71

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

VERZEKERING

Er is door de eigenaar een opstalverzekering afgesloten voor het pand. Direct na gunning dient koper het pand zelf te verzekeren.

GROND/ZAKELIJKE RECHTEN

Het pand is gelegen op eigen grond.

AANSCHRIJVINGEN

Er zijn verkoper met betrekking tot de registergoederen geen (voor)aanschrijvingen en/of (voor)aankondigingen bekend op grond van de Woningwet. Koper wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of nog voor te schrijven te treffen voorzieningen. Ten aanzien daarvan, wordt generlei verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaard.
Bron: Kadaster

OVERDRACHTS/OMZETBELASTING

Ter zake van de levering van de onroerende zaak is door koper overdrachtsbelasting verschuldigd.

MILIEU

Volgens verkregen informatie van het bodemloket is er op het perceel geen bodemonderzoek plaatsgevonden en zijn er geen boven – of ondergrondse tanks bekend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent de mogelijke aanwezigheid c.q. gevolgen van stoffen in of aan het verkochte waarvan volgens de huidige maatstaven verwacht mag worden dat deze schadelijk kunnen zijn voor mens, dier of milieu. Met het oog op de bouwperiode is het niet onmogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z



BESTEMMING

Het bestemmingsplan 'Lelystad- Luchthavencontouren' is van toepassing (ruimteplijkeplannen.nl).
planstatus: ontwerp 2017-05-18
identificatie: NL.IMRO.0995.BP00060-OW01
type plan: bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West' is van toepassing. (ruimtelijkeplannen.nl).
planstatus: vastgesteld 2013-01-29
identificatie: NL.IMRO.0995.BP00036-VG01
type plan: bestemmingsplan

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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

BOUWJAAR

1977.

OPPERVLAKTE

Op basis van het meetcertificaat: bruto vloeroppervlakte 645 m2.
: netto vloeroppervlakte 537 m2.

BEZICHTIGINGEN OP AFSPRAAK MOGELIJK

Belangstellenden kunnen zich melden bij de makelaar. Er zullen vaste bezichtigingsdata worden vastgesteld. Belangstellenden kunnen zich melden bij de makelaar.

GARANTIE

Het geveilde wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de aflevering blijkt te bevinden. Verkoper is niet aansprakelijk voor mogelijke gebreken aan grond, opstal, installaties etc.

PLOKPENNING

€ 3000,-- inclusief BTW

GUNNING / RISICO

Verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde geheel of gedeeltelijk niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken ***binnen 3 werkdagen*** na de veiling van de percelen.
Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

BETALING / VERREKENING LASTEN

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk worden voldaan op 16 april 2018. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

BEDENKTIJD

De wettelijke bepalingen inzake de eisen van schriftelijke koopovereenkomst en de bedenktijd van drie dagen, zoals die per 1 september 2003 in werking zijn getreden, gelden NIET voor een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Panden die worden verkocht via De Eerste Amsterdamse worden onvoorwaardelijk en zonder bedenktijd verkocht.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

VEILINGZAAL

Adres Café Restaurant Dauphine: Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam.

VEILCONDITIES

Geveild wordt conform de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001).

VEILINGINFORMATIE

Particulieren die niet bekend zijn met deze wijze van veilen wordt geadviseerd een eigen makelaar in te schakelen die hen kan voorlichten over de veiling en hun belangen kan behartigen.

Een duidelijke uitleg over het veilingsysteem is te vinden op de site van
http://www.eersteamsterdamse.nl/

Afschriften van de bewijzen van eigendom, splitsingsakte en tekening en de veilcondities zullen acht dagen voor, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van:

NOTARIS

Buma Algera Notariaat
Dhr. S.A.J. Algera
Prins Hendriklaan 27-29
1075 AZ Amsterdam

Telefoon: 020 305 89 22
sjoerd.algera@banotariaat.nl

Inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaars:

Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
De heer S. Heinen
Van Woustraat 161-huis
1074 AK AMSTERDAM

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

Bijlage

42826_180227 Uittreksel kadastrale kaart LELYSTAD M 2985.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: danique



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 februari 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	LELYSTAD
Sectie	M
Perceel	2985

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

Bijlage

42826_180227 WOZ waarde 2018.PDF

248

gemeente Lelystad

Vast Invest B.V.
Pretoriusstraat 73 H
1092 GC Amsterdam

<5243402642024=1MWA069=S5/6=SND

4/1

AANSLAGBILJET

Gecombineerde aanslag
aanslagbiljetnr 22639173
belastingjaar 2018
dagtekening 30-01-2018

Vervaldagen van de 4 betaaltermijnen
1 28-02-2018 2 31-03-2018 3 30-04-2018
4 31-05-2018

	Aanslagbedrag	€ 2.333,71

Heff.	Van - tot Plichtnr.	Tarief	Omschrijving	Bedrag
BESE	01-01-2018 31-12-2018 12613343		De Stelling 13 1 Waardepeildatum 01-01-2017 WOZ-waarde: 308.000 euro. WOZ-waarde: 308.000 euro (niet-woning)	€
RIOB	01-01-2018 31-12-2018 12804074	0,0551%	De Stelling 13 1 Heffingsgrondslag: 308.000 euro (niet-woning)	€ 169,71
OZBE	01-01-2018 31-12-2018 12683617	0,7027%	De Stelling 13 1 Economische waarde: 308.000 euro (niet-woning)	€ 2.164,00

OZBE = OZB-Eigenaar AFV = Afvalstoffenheffing RIOH = Rioolheffing Woning HOND = Hondenbelasting
RZBE = RZB-Eigenaar RIOB = Rioolheffing Niet Woning BESE = Woz-beschikking Eigenaar BESH = Woz-beschikking Huurder

Bij betaling vermelden:

Betalingskenmerk	7000000022639173
Iban	NL92BNGH0285163760
Tenaamstelling	Gemeente Lelystad, Gemeentebelasting

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

U kunt op de volgende manieren de belastingaanslag betalen:
- Door mee te doen met de automatische incasso. Door afgifte van een machtiging (groene machtigingskaart of digitaal via de site van de gemeente https://belastingen.lelystad.nl of via de digitale belastingbalie.
- via internetbankieren. Vermeld in elk geval uw betalingskenmerk. Dit staat vermeld op de aanslag.
- via een overschrijvingskaart van uw bank. Ook hiervoor geldt dat het betalingskenmerk moet worden vermeld.
- via een pinbetaling. U kunt pinnen bij de balie van de Stadswinkel. Neem in dit geval altijd het originele document mee, zoals de aanslag, aanmaning, etc.
- contant betalen. U kunt bij de balie van de Stadswinkel contant betalen. Neem in dit geval altijd het originele document mee.

Bezwaren
Binnen 6 weken na dagtekening van deze aanslag kunt u schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij de afdeling Dienstverlening, team Geo-informatie en Belastingen, Postbus 91, 8200 AB Lelystad. Voor het indienen van aanvragen tot vermindering geldt dezelfde termijn.
Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op. Op verzoek kan uitstel van betaling worden gegeven.

Betalingstermijnen
De betalingstermijn(en) staa(n)t op de voorzijde van deze aanslag gedrukt.

Inlichtingen
De medewerkers van het team Geo-informatie Belastingen van de Gemeente Lelystad verstrekken graag telefonische inlichtingen. Zij zijn bereikbaar op telefoon 14 0320

Kwijtschelding
Wanneer een inkomens- en vermogenspositie daartoe aanleiding geeft bestaat er de mogelijkheid om voor de onroerende-zaakbelastingen, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing in aanmerking voor kwijtschelding te komen. Meer informatie vindt u op de achterzijde van de bijsluiter.

Bijlage

42826_180227 B04-DS13-gevels-drsn-bestaand.pdf



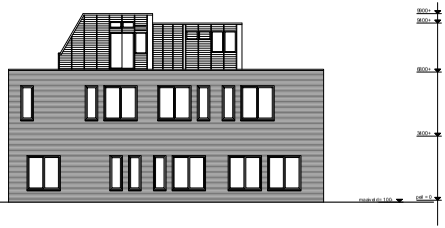
ZUIDGEVEL



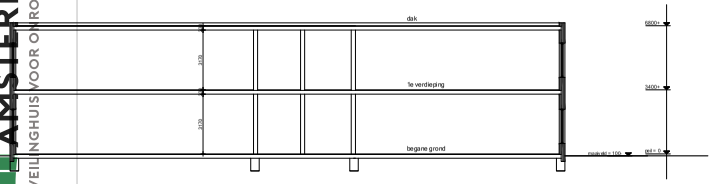
WESTGEVEL



NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



DOORSNEDE A-A

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

MATTHIESSEN bouwadvies
Loevenstein 32
1082 XJ Amsterdam
e-mail: info@
www.matthie
mob. 06-23

werk:	De Stelling 13-01 Lelystad		
opd.:	Vast Invest B.V.		
onderdeel:	gevelaanzichten + doorsnedes bestaand		werk nr.: 17-068
schaal: 1:100	datum: 12 juni 2017	rde.:	tekn nr.: B04
get: PM	formaat: A1		

Datum: 13-11-2026 07:43

Bijlage

42826_180227 Kadastraal bericht object LELYSTAD M 2985.pdf

Kadastraal bericht object

Kadaster

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

Betreft:	LELYSTAD M 2985	23-2-2018
	De Stelling 13 1 8232 EJ LELYSTAD	10:49:00
Uw referentie:	danique	
Toestandsdatum:	22-2-2018	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	LELYSTAD M 2985
Grootte:	5 a 56 ca
Coördinaten:	160925-502703
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KANTOOR)
Locatie:	De Stelling 13 1 8232 EJ LELYSTAD
Koopsom:	€ 305.000 Jaar: 2017
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	2-1-1990
Ontstaan uit:	LELYSTAD M 2985

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75366 d.d. 24-11-2015

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

VAST INVEST B.V.
Pretoriusstraat 73 H
1092 GC AMSTERDAM

Zetel:	AMSTERDAM
KvK-nummer:	58440348 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

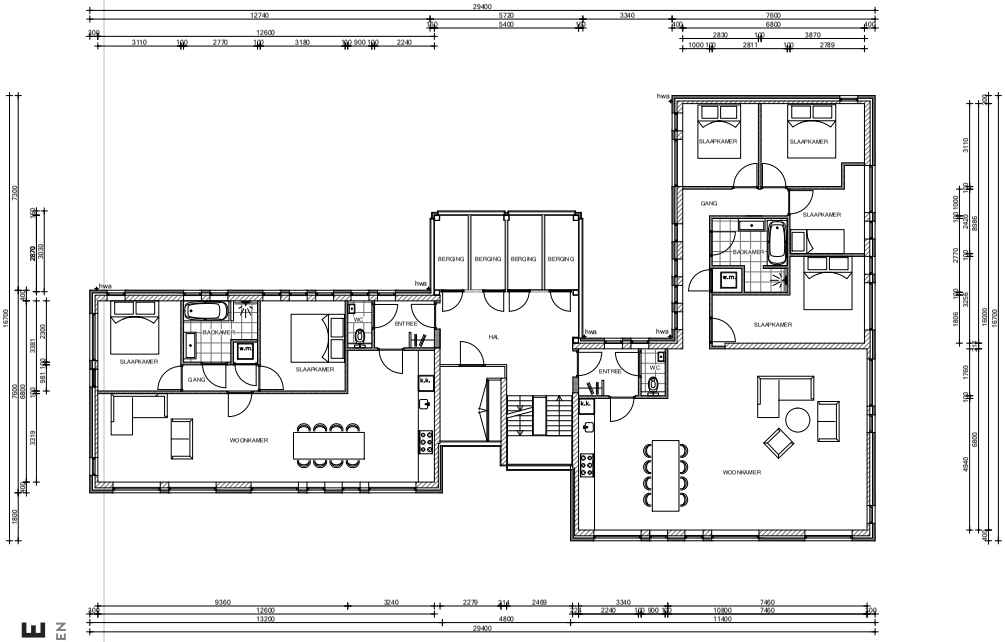
Recht ontleend aan:	HYP4 70672/153 d.d. 12-5-2017
Eerst genoemde object in brondocument:	LELYSTAD M 2985

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

42826_180227 N02-DS13-1e-verdieping-nieuw-111217.pdf



1E VERDIEPING

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

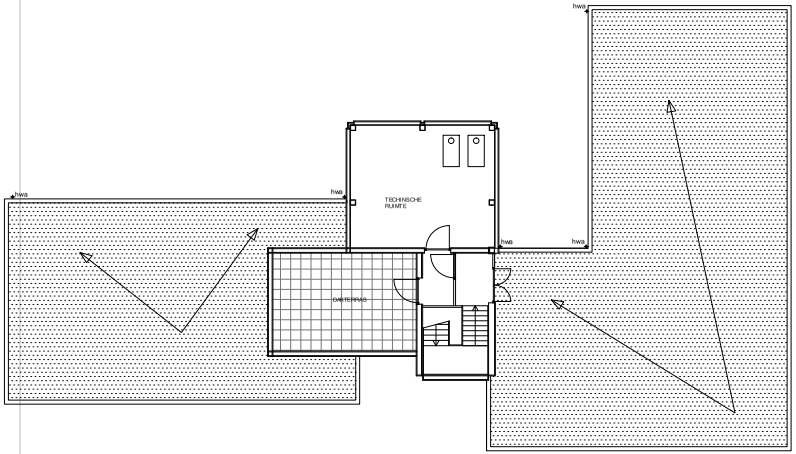
MATTHIESSEN bouwadvies
Loevestein 32
1082 XJ Amsterdam
e-mail: info@matthiessen.nl
www.matthiessen.nl
mob.: 06-23964397

werk: De Stelling 13-01 Lelystad			
opdr.: Vast Invest B.V.			
onderdeel: 1e verdieping nieuw			werk nr.: 17-08
schaal: 1:100	datum: 11 december 2017	wijz.:	tek.nr.: N02
get: PM	formaat: A1		

DE EERSTE AMSTERDAMSE
VASTGOED BELEGGINGEN HUURONROERENDE ZAKEN

Bijlage

42826_180227 N03-DS13-dak-nieuw-111217.pdf



DAK

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

	beton	mk.	meterkast
	systeemvloer	k.	kast
	houten vloer	ls.	leidingschacht
	isolatie	dl.	daklicht
	tegelwerk	iso.	isolatieglas
	noodverlichting	wm.	wasmachine
	vluchtwegaanduiding	dro.	droger
	vluchtwegaanduiding	afz.	afzuigkap
	brandslang/haspel	hwa	hemelwaterafvoer
	poederblusser	wk.	werkkast
	koolzsn.blusser	cv	centrale verwarming
	w.b.d.b.o. 30	r	radiator
	w.b.d.b.o. 60	roa	rookgasafvoer
	mechanische ventilatie		rookmelder conform NEN 2555: A1
	natuurlijke ventilatie		deurbel
	ventilatie		riolering
	standleiding		

DE EERSTE AMSTERDAMSE
VASTGOED EN HUURRECHTELIJK GERELATEERDE ZAKEN

MATTHIESSEN bouwadvies
Loevestein 32
1082 XJ Amsterdam
e-mail: info@matthiessen.nl
www.matthiessen.nl
mob.: 06-23964397

werk:	De Stelling 13-01 Lelystad		
opdr.:	Vast Invest B.V.		
onderdeel:	dak nieuw		werknr.: 17-08
schaal: 1:100	datum: 11 december 2017	wijz.:	tek.nr.: N03
get: PM	formaat: A1		

Datum: 13-11-2026 07:43

Bijlage

42826_180227 N04-DS13--gevels-nieuw-111217.pdf



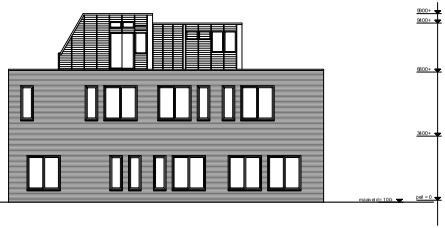
ZUIDGEVEL



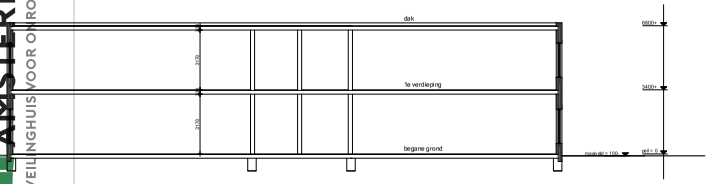
WESTGEVEL



NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



DOORSNEDE A-A

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

MATTHIESSEN bouwadvies
Loevenstein 32
1082 XJ Amsterdam

werk:	De Stelling 13-01 Lelystad		
opd.:	Vast Invest B.V.		
onderdeel:	gevelaanzichten + doorsnedes nieuw		werk nr.: 17-068
schaal:	1:100	datum: 11 december 2017	tek.nr.: N04
get:	PM	formaat: A1	

Bijlage

42826_180227 NI079 - Advies Het Loket NI - De Stelling 13-01.pdf

Het Loket Nieuwe Initiatieven

Advies initiatief: NI079 – De Stelling 13-01 - Aangepast

Inleiding
Het Loket Nieuwe Initiatieven draagt zorg voor een integraal advies bij nieuwe initiatieven die binnenkomen binnen de gemeente. Hierbij beperkt Het Loket zich tot initiatieven die op voorhand niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen en/of beleid en die door hun complexiteit en/of omvang vragen om een brede aanpak.
Voor het formuleren van het advies wordt het nieuwe initiatief breed verspreid onder vakspecialisten binnen de gemeente. Op basis van de reacties is het mogelijk een integraal advies op hoofdlijnen af te geven zodat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor het initiatief, alsmede de eventuele aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking.

Op basis van dit advies kan besluitvorming plaatsvinden over het meewerken aan het initiatief, alsmede over de manier waarop het initiatief aangestuurd kan worden.

Het initiatief
Het onderhavige nieuwe initiatief is een initiatief van Leidse bouw- en Vastgoedadviseurs en behelst het ombouwen van het kantoorgebouw aan De Stelling 13-01 naar appartementen. Het initiatief is al eerder getoetst in Het Loket Nieuwe Initiatieven en de Stuurgroep heeft besloten het initiatief aan te houden. Zie onderstaand het besluit van de Stuurgroep.

Initiatiefnemer heeft de plannen op basis van het besluit van de Stuurgroep aangepast. De volgende aanpassingen zijn gedaan:
- Het aantal appartementen is verlaagd van 17 naar 4. Hiervoor zijn de appartementen vergroot en is het realiseren van een extra laag uit de plannen gehaald.
- In plaats van huurwoningen voor starters en studenten zijn het koopappartementen geworden. De koopprijzen zijn twee appartementen van € 175.000,- en twee appartementen van € 269.500,-.
- De realisatie van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein is opgenomen in de plannen.

Als bijlage I t/m IV zijn de aangepaste plannen van initiatiefnemer bijgevoegd.

Besluit Stuurgroep
De Stuurgroep heeft d.d. 11-12-2017 besloten het initiatief aan te houden omdat er op basis van het huidige voorstel geen positief besluit genomen kan worden. Er is een nadere uitwerking noodzakelijk op de twee onderstaand genoemde elementen. Nadat initiatiefnemer een uitwerking heeft gemaakt op deze punten kan het initiatief opnieuw voorgelegd worden aan de Stuurgroep Nieuwe Initiatieven.

Uitwerkingspunten
- *Minder appartementen / ander segment.*
  Het is wenselijk om (meer) appartementen in een hoger segment te realiseren (>€710).
- *Uitwerking parkeren*
  Het parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Er zijn geen tot weinig mogelijkheden voor parkeerplaatsen in de omgeving en op eigen terrein is er te weinig ruimte. Zonder oplossing voor het parkeren is het initiatief niet mogelijk. Voordeel van appartementen in een hoger segment is dat het aantal appartementen lager wordt en er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Belangrijkste randvoorwaarden
Omdat het initiatief op een paar elementen is aangepast is er geen volledige (tweede) toetsing uitgevoerd. Er is advies gevraagd op 4 aspecten, namelijk:
- Verkeer - Beleid & BOR;
- Beleid-Wonen;
- Ruimtelijke plannen-stedenbouw;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Als bijlage V is het beknopte “Formulier Voorwas” bijgevoegd waarin het advies op bovenstaande vier aspecten zijn opgenomen. Het ‘Formulier voorwas’ uit de eerste toetsing (zie bijlage VI) is daarmee ook nog steeds (grotendeels) van toepassing.

- Verkeer - Beleid & BOR:
  Door de aanpassing worden minder appartementen gerealiseerd, maar wel in een hoger segment. De toe te passen parkeernorm is gerelateerd aan de prijsklasse van de woningen en het gebied waarin de woningen worden/zijn gerealiseerd. De stelling ligt in gebied II (schil rond het centrum), waar de volgende parkeernormen gelden:
  - woningen goedkoper dan €225.000: 1,4
  - woningen €225.000 - €300.000: 1,6
  - woningen duurder dan €300.000: 1,7

  Er worden 2 appartementen gerealiseerd in het lagere segment (<€225.000) en 2 in het middensegment (€225.000-€300.000). Het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarmee gelijk aan het aantal dat in het plan is opgenomen: (2x1,4)+(2x1,6) = 6 parkeerplaatsen.

- Beleid – Wonen
  Wat Beleid Wonen betreft blijft het advies staan (zie onderstaand). Het is positief dat het grotere/middensegment appartementen worden. Hierdoor voldoet het initiatief qua segment nu wel beter aan de doelstellingen van de Woonvisie. Daarnaast geldt vanuit het (nu niet getoetste) aspect "Ontwikkeling Wonen" nog steeds dat, bij een positief besluit, de reeds in het college vastgestelde woningbouwprogrammering- / appartementennotitie niet wordt gevolgd.

  Eerste advies: Het plan past voldoende binnen de uitgangspunten vanuit de woonvisie. Alhoewel er mogelijk veel van dergelijke initiatieven zijn is transformatie wenselijk om verloedering en leegstand tegen te gaan. Het initiatief is nabij het stadshart waar voorrang voor transformatie is, een geschikte plek, het gaat om woningen in een woonwijk nabij voorzieningen. In het besluit woonvisie staat dat het aanbod markthuur en middeldure / hogere segment gestimuleerd dient te worden. Dit plan voldoet hier niet aan. De huurprijzen voor de appartementen moeten hiervoor boven de grens van €710 uitkomen.

- Ruimtelijke plannen-stedenbouw en Ruimtelijke kwaliteit.
  Het advies is vanuit deze aspecten positief. Het initiatief ligt aan de rand van het stadshart, kleinere appartementen om meer wonen in het stadshart te kunnen realiseren is gewenst. Er word op een goede manier omgegaan met materialisering. Opwaarderen van de huidige geveldelen is goed en zorgt voor kwaliteit. Daarnaast wordt aangegeven dat parkeren goed opgelost dient te worden. Dat is nu goed opgenomen in de plannen (zie bovenstaand).

Advies
- Het Loket Nieuwe Initiatieven geeft op basis van de uitgevoerde “Voorwas” een positief advies, onder voorwaarden. In het de twee “Formulieren Voorwas” staan de benodigde uitwerkingspunten aangegeven. Door de aanpassingen aan het plan is tegemoet gekomen aan de (uitwerkings)punten van de Stuurgroep. Eerder is door de Stuurgroep aangegeven dat het belang van ombouw van leegstaande kantoren belangrijker is dan de programmering (aanbod van appartementen). Daarom wordt hier niet nader op geadviseerd.
- Omdat het project een beperkte complexiteit heeft en een beperkt aantal afdelingen betrokken moeten worden wordt voorgesteld om het initiatief na positieve besluitvorming voor uitwerking bij de afdeling DVL neer te leggen middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

  De verdere begeleiding kan in dat kader opgenomen worden door een van de Regisseurs Omgevingsvergunningen van DVL.

Vervolgprocedure:
De volgende vervolgprocedure wordt voorgesteld:
- De interne contactpersoon informeert initiatiefnemer over het advies en het besluit van de Stuurgroep Nieuw Initiatieven, alsmede over de vervolgprocedure.
- Het Loket Nieuwe Initiatieven rondt met dit advies haar werkzaamheden af.

Bijlagen:
I: Informatie initiatief – beschrijving aanpassingen.
II: Impressie begane grond.
III: Impressie 1e verdieping.
IV: Impressie gevel.
V: Formulier Voorwas – beknopt.
VI: Formulier Voorwas – 1e toetsing.

Met vriendelijke groet

Namens Het Loket Nieuwe Initiatieven

Jorn Pet
01-02-2018

Bijlage

42826_180227 NI079 - Bijlage V - Formulier Voorwas beknopt - De Stelling 13-01.pdf

Resultaten eerste, globale toetsing

Getoetst nieuw initiatief: **De Stelling 13-01 (Aangepast)** Gebaseerd op informatie van (datum): 16-01-2018

Toelichting: Onderstaand overzicht geeft de uitkomsten weer van een eerste, globale toetsing van het initiatief op de genoemde aspecten, verricht op basis van gebieds- en vakkennis, maar zonder dat onderzoeken of berekeningen zijn uitgevoerd.
Dit overzicht geeft slechts inzicht in aandachtspunten betreffende het initiatief en heeft geen enkele status bij een eventuele realisatie van het initiatief of de voorbereiding daarvan.

Getoetst aspect	Toetsresultaat	Korte toelichting toetsresultaat	Hoe kunnen we met de initiatiefnemer tot een gunstig (groen) toetsresultaat komen? (denk aan aanpassing van initiatief, omgeving, beleid, bestemmingsplan, andere locatie, ...)
Verkeer - Beleid & BOR	D: Ten aanzien van het getoetste aspect geldt dat er waarschijnlijk geen specifieke zaken hoeven te worden geregeld: de reguliere voorwaarden en verplichtingen (wettelijk of beleidsmatig) zijn naar verwachting van toepassing.	Door de aanpassing worden minder appartementen gerealiseerd, maar wel in een hoger segment. De toe te passen parkeernorm is gerelateerd aan de prijsklasse van de woningen en het gebied waarin de woningen worden/zijn gerealiseerd. De stelling ligt in gebied II (schil rond het centrum), waar de volgende parkeernormen gelden: woningen goedkoper dan €225.000: 1,4 woningen €225.000 - €300.000: 1,6 woningen duurder dan €300.000: 1,7 Er worden 2 appartementen gerealiseerd in het lagere segment (<€225.000) en 2 in het middensegment (€225.000-€300.000). Het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarmee gelijk aan het aantal dat in het plan is opgenomen: (2x1,4)+(2x1,6) = 6 parkeerplaatsen.	
Beleid-wonen	C: Ten aanzien van het getoetste aspect zal door nader overleg of onderzoek afgetast moeten worden of realisatie wenselijk/mogelijk is en welke aanpassingen/maatregelen daarvoor nodig zijn.	Wat Beleid Wonen betreft blijft het advies staan (zie onderstaand). Het is positief dat het grotere/middensegment appartementen worden. Vanuit het aspect "Ontwikkeling Wonen" geldt nog steeds dat, bij een positief besluit, de reeds in het college vastgestelde woningbouwprogrammering- / appartementennotitie niet wordt gevolgd. **Eerste advies:** Het plan past voldoende binnen de uitgangspunten vanuit de woonvisie. Alhoewel er mogelijk veel van dergelijke initiatieven zijn is transformatie wenselijk om verloedering en leegstand tegen te gaan. Het initiatief is nabij het stadshart waar voorrang aan transformatie is, een geschikte plek, het gaat om woningen in een woonwijk nabij voorzieningen. In het besluit woonvisie staat dat het aanbod markthuur en middeldure / hogere segment gestimuleerd dient te worden. Dit plan voldoet hier niet aan. De huurprijzen voor de appartementen moeten hiervoor boven de grens van €710 uitkomen.	
Ruimtelijke plannen-stedenbouw	E: Op het eerste gezicht speelt het getoetste aspect voor dit plan geen (noemenswaardige) rol.	ligt aan de rand van het stadshart, kleinere appartementen om meer wonen in het stadshart te kunnen realiseren is gewenst	belangrijk argument is om het parkeren goed op te lossen op eigen terrein
Ruimtelijke kwaliteit	E: Op het eerste gezicht speelt het getoetste aspect voor dit plan geen (noemenswaardige) rol.	er word op een goede manier om gegaan met materialisering. Opwaarderen van de huige gevel delen is goed zorgt voor kwaliteit	

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VELLINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Getoetst aspect	Toetsresultaat	Korte toelichting toetsresultaat	Hoe kunnen we met de initiatiefnemer tot een gunstig (groen) toetsresultaat komen? (denk aan aanpassing van initiatief, omgeving, beleid, bestemmingsplan, andere locatie, ……..)

Bovenstaand overzicht geeft de uitkomsten weer van een eerste, globale toetsing van het initiatief op de genoemde aspecten,
verricht op basis van gebieds- en vakkennis, maar zonder dat onderzoeken of berekeningen zijn uitgevoerd.
Dit overzicht geeft slechts inzicht in aandachtspunten betreffende het initiatief en heeft geen enkele status bij een eventuele realisatie
van het initiatief of de voorbereiding daarvan.
Aan dit overzicht kunnen geen rechten ontleend worden.

Bijlage

42826_180227 20170306 3991_db NEN 2580 Meetrapport De Stelling 13-01 te Lelystad.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

stevensvandijck
BOUWMANAGERS EN ADVISEURS



NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad

Meetrapport

6 maart 2017

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Opdrachtgever	:	Adelbrecht Vastgoed Beheer B.V. Maassluisstraat 572a 1062 GZ Amsterdam
Contactpersoon	:	De heer R. van Zutphent
Adviseur	:	Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs Postbus 7020 2701 AA Zoetermeer
Contactpersoon	:	Dieter Beijersbergen
Project	:	NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad
Betreft	:	Meetrapport
Datum	:	6 maart 2017
Status	:	Definitief
Kenmerk	:	20170306 3991_db
Aantal pagina's	:	17
Auteur	:	Dieter Beijersbergen
Paraaf	:	
Controle	:	Joost Vennegoor
Paraaf	:	

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1. Opmerkingen bij de meetstaat 5
2. MEETSTAAT 6
3. TOELICHTING NEN 2580 11
3.1. Bruto-vloeroppervlakte 11
3.2. Netto vloeroppervlakte 12
3.3. Tarra oppervlakte 12
3.4. Installatie oppervlakte 13
3.5. Verticaal verkeersoppervlakte 13
3.6. Verhuurbare vloeroppervlakte 14
3.7. Glaslijncorrectie 14
4. VERENIGING M2 15
5. MEETCERTIFICAAT 16

1. INLEIDING

In opdracht van Adelbrecht Vastgoed beheer BV is een meetstaat opgesteld van de bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte van het kantoorgebouw gelegen aan De Stelling 13-01 Lelystad.

De meetstaat is opgesteld aan de hand van de NEN 2580, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen', d.d. mei 2007, met inachtneming van correctieblad C1:2008.

Voor de metingen zijn door Stevens Van Dijck nieuwe meetstaattekeningen opgesteld. Ter verduidelijking van het gebouw is in deze tekeningen een kopie van de begane grondtekening opgenomen. Voor de meetwerkzaamheden is gebruik gemaakt van het programma AutoCAD 2013.

Het gebouw is op 2 maart 2017 door Stevens Van Dijck bezocht. Tijdens het bezoek zijn metingen uitgevoerd welke als basis zijn gebruikt voor de opgestelde tekeningen.

1.1. Opmerkingen bij de meetstaat

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Ten tijde van het bezoek waren niet alle ruimten toegankelijk. Op basis van de metingen in de toegankelijke ruimten zijn de metrages van de niet-toegankelijke ruimten bepaald, conform de structuur van het gebouw en de metingen op de andere (gelijkwaardige) verdieping.
- Eventuele verbouwingen of bouwkundige wijzigingen in niet-gecontroleerde ruimten die van invloed zijn op de verhuurbare vloeroppervlakte, zijn zodoende niet opgenomen in de meetstaat.
- Op locatie is een kopie van de vluchtplattegrond van de begane grond gefotografeerd. Deze is ten behoeve van deze rapportage bewerkt en als onderlegger ter referentie opgenomen in de tekeningen. Van de onderlegger zijn geen directe metingen gedaan: deze is slechts gebruikt ter referentie en voor een globale visuele controle.
- Tegen de achterwand op beide bouwlagen, nabij de douche en toiletten, is als bouwkundige afwijking een voorzetwand aanwezig met diepe vensters. Deze voorzetwand met bijbehorende diepe glaslijncorrectie is als zodanig opgenomen in de meetstaat.

2. MEETSTAAT

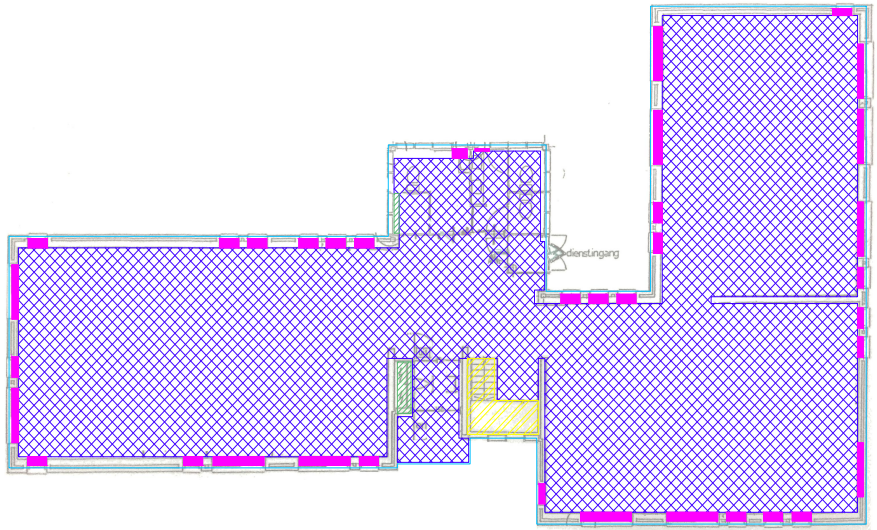
stevensvandijck

Project: NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad
Datum: 6 maart 2017
Opsteller: db
Kenmerk: 20170306 3991_db

Meetstaat verhuurbare vloeroppervlakte (NEN 2580:2007 NL)

Gebouwdeel	Gemeten waarden						Berekende waarden			
	(1) Bruto vloer-oppervlakte (BVO) incl. vides	(2) Vides (>4,0 m²)	(3) Installatie oppervlakte	(4) Verticaal verkeers-oppervlakte (>4,0 m²)	(5) Verhuurbare vloer-oppervlakte (VVO) excl. glaslijncorr.	(6) glaslijncorrectie	(7) Bruto vloer-oppervlakte (BVO) (=1-2)	(8) netto oppervlakte incl. separatiewanden (=3+4+5)	(9) tarra-oppervlakte excl. separatiewanden (=7-8)	(10) Verhuurbare vloer-oppervlakte (VVO) (=5+6)
Begane grond	304,0	0,0	1,0	4,0	262,4	9,4	**304,0**	**267,4**	**36,7**	**271,9**
1e verdieping	300,4	0,0	1,9	6,7	254,8	10,3	**300,4**	**263,4**	**37,0**	**265,1**
2e verdieping	40,8	0,0	29,6	6,7	0,0	0,0	**40,8**	**36,2**	**4,6**	**0,0**
Totaal	**645,2**	**0,0**	**32,5**	**17,3**	**517,2**	**19,8**	**645,2**	**567,0**	**78,3**	**537,0**
% van BVO	100,00%	0,00%	5,03%	2,68%	80,16%	3,06%	100,00%	87,87%	12,13%	83,22%

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

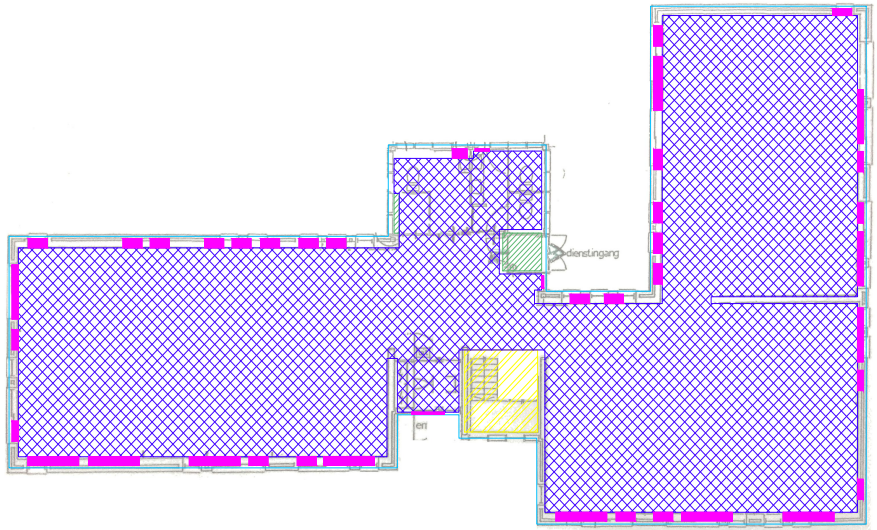


BEGANE GROND

PROJECT	NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad
ONDERWERP	Begane grond
TEKENAAR	SVD/db
KENMERK	20170306 3991 db1
DATUM	06-03-2017

- BRUTO VLOEROPPERVLAKTE
- VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE
- VERTICAAL VERKEER
- INSTALLATIES
- GLASLIJN CORRECTIE

stevensvandijck
BOUWMANAGERS EN ADVISEURS
WWW.STEVENSVANDIJCK.NL 088 - 00 243 00



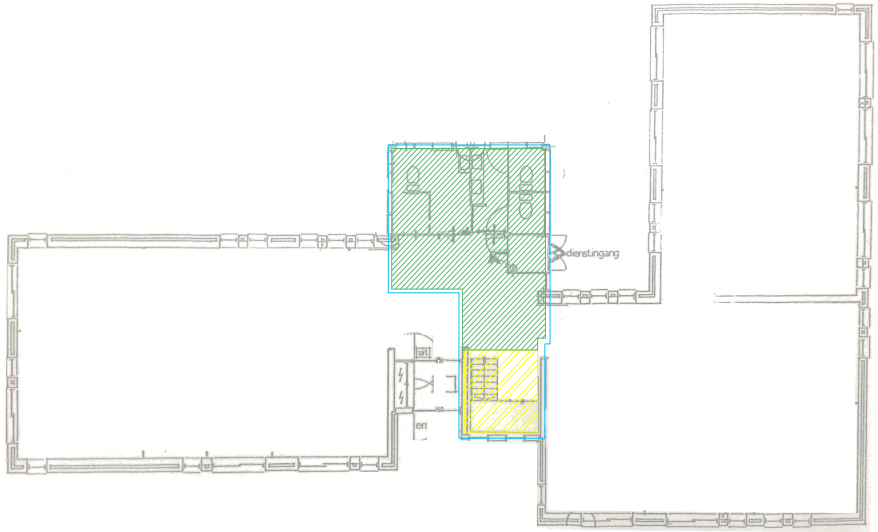
1E VERDIEPING

PROJECT	NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad
ONDERWERP	1e verdieping
TEKENAAR	SVD/db
KENMERK	20170306 3991 db1
DATUM	06-03-2017

- BRUTO VLOEROPPERVLAKTE
- VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE
- VERTICAAL VERKEER
- INSTALLATIES
- GLASLIJN CORRECTIE

stevensvandijck
BOUWMANAGERS EN ADVISEURS
WWW.STEVENSVANDIJCK.NL 088 - 00 243 00

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



2E VERDIEPING

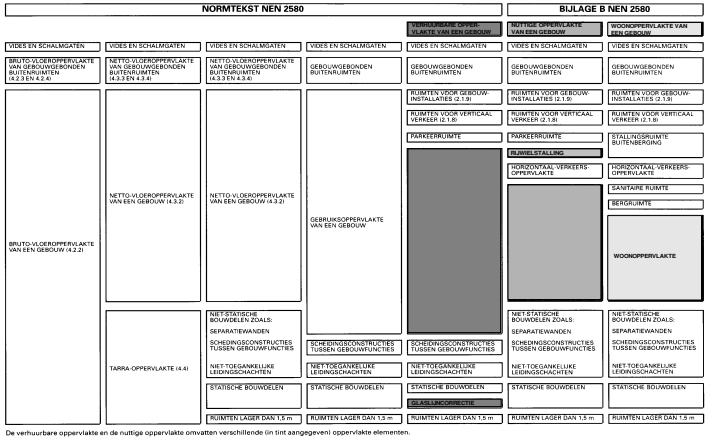
PROJECT	NEN 2580 meting De Stelling 13-01 Lelystad
ONDERWERP	2e verdieping
TEKENAAR	SVD/db
KENMERK	20170306 3991 db1
DATUM	06-03-2017

- BRUTO VLOEROPPERVLAKTE
- VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE
- VERTICAAL VERKEER
- INSTALLATIES
- GLASLIJN CORRECTIE

stevensvandijck
BOUWMANAGERS EN ADVISEURS
WWW.STEVENSVANDIJCK.NL 088 - 00 243 00

3. TOELICHTING NEN 2580

De bruto- en verhuurbare vloeroppervlakte wordt bepaald aan de hand van de NEN 2580. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent.



Figuur: Relaties vloeroppervlaktes NEN 2580

3.1. Bruto-vloeroppervlakte

De bruto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.



Niet tot de bruto-vloeroppervlakte horen:
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

3.2. Netto vloeroppervlakte

De netto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in schema 3.1 staat aangegeven is de netto-vloeroppervlakte gelijk aan de bruto-vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3).

Niet tot de netto-vloeroppervlakte horen derhalve:
- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

3.3. Tarra oppervlakte

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de netto-vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:
- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- De tarra-oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
- incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m² ;
- uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

3.4. Installatie oppervlakte

De installatie-oppervlakte is de netto-vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie
- rookgasafvoer en binnenriolering
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw
- installatie voor ruimtekoeling
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling
- elektrische centrale voor energievoorziening
- kracht- en lichtinstallatie
- sprinklerinstallatie
- transportinstallatie

- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken
- alle toegankelijke leidingschachten

Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

3.5. Verticaal verkeersoppervlakte

De verticaal-verkeersoppervlakte is de netto-vloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan:
Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- trappenhuizen
- liftschachten
- roltrappen
- hellingbanen
- hefplateaus

Deze oppervlakten worden tot de verticaal verkeersoppervlakte gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traptrede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluizen en liftschachten.



3.6. Verhuurbare vloeroppervlakte

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

3.7. Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk ‘meten tot het glas’.

4. VERENIGING M2

De wijze waarop een meetcertificaat wordt opgesteld is geen onderdeel van de NEN norm. Dit betekent dat iedereen een meetcertificaat kan opstellen, zonder dat er
garanties zijn over de gevolgde werkwijze en met name voor de resultaten. Dit
vonden de leden van de vereniging een ongewenste situatie.

Teneinde kwalitatief hoogwaardige meetcertificaten op te stellen zijn in de NTA 2581:2011 een aantal definities gegeven en worden eisen gesteld aan de meting zelf en aan de informatie die een meetrapport, waarvan het meetcertificaat een onderdeel is, minimaal moet bevatten. Het meest wezenlijke van de Richtlijn betreft het onderscheid dat wordt gemaakt in de typen meetcertificaten.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in twee typen:
1) Meetcertificaat A
   Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd;
   Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik;
   Nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.
2) Meetcertificaat B
   Uitgangspunt: gebouw niet op locatie gecontroleerd;
   Controle op locatie: niet van toepassing;
   Nauwkeurigheid: hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

De achtergrond is dat niet in alle gevallen een controle kan plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat een project nog niet is gerealiseerd of omdat het controleren op locatie niet tot de opdracht behoort. In deze gevallen wordt een meetcertificaat B afgegeven.
Met deze twee typen meetcertificaten wordt het onderscheid duidelijk voor wat betreft de betrouwbaarheid van een meting. Bij alle typen meetcertificaten wordt vanaf tekeningen gemeten.

Leden van de Vereniging vermelden op het meetcertificaat het type meetcertificaat met een verkorte toelichting en een uniek certificaatnummer.

Een meetrapport is een rapportage van een meting. Het meetcertificaat maakt hier onderdeel van uit en is een gewaarmerkte verklaring van het adviesbureau dat de meting heeft verricht.

In de Richtlijn is nauwkeurig omschreven hoe en wat moet worden gemeten en hoe controles daarop moeten plaatsvinden. Verder is opgenomen dat een meetrapport een toelichting op de typen meetcertificaten moet bevatten, een opgave van de uitgangspunten (wijze waarop tekeningen zijn verkregen, bewerkt of gemaakt, inclusief een tekeningenlijst met data) en een lijst van voorbehouden en aannames.

Als kwaliteitsgarantie plaatsen leden van de Vereniging op hun meetcertificaten het logo van de Vereniging met de verklaring dat zij lid zijn van de Vereniging en meten conform de Richtlijn.

5. MEETCERTIFICAAT

stevensvandijck

Meetcertificaat A

20170306 3991_db

Hiermee verklaart Stevens Van Dijck, dat van het

Object : Kantoorgebouw
Locatie : De Stelling 13-01 Lelystad

De bruto vloeroppervlakte	**645 m²**	**bedraagt**
De verhuurbare vloeroppervlakte	**537 m²**	**bedraagt**

Voor berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meetmethode conform NEN 2580, "Oppervlakten en inhouden van gebouwen", d.d. mei 2007 met inachtneming van het correctieblad C1:2008.

Dit meetcertificaat is van het type A: de maatvoering en ruimtegebruik zijn op locatie gecontroleerd.

De tekeningen waarvan is gemeten, zijn voorzien van bovenvermeld certificaatnummer en maken derhalve deel uit van dit meetcertificaat. Op dit meetcertificaat zijn de in het bijbehorende meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Aldus opgemaakt te Zoetermeer d.d. 6 maart 2017.

STEVENS VAN DIJCK

De heer ir. J. Vennegoor



Stevens Van Dijck is lid van vereniging De Vierkante Meter en meet conform de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011: Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580

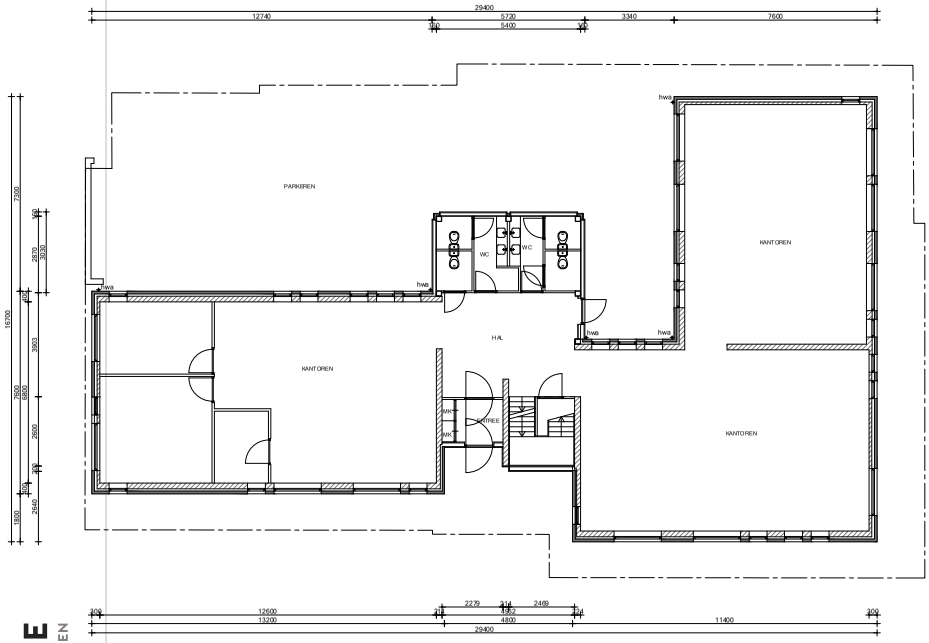
AMERSFOORT
'S-HERTOGENBOSCH
LEEUWARDEN
ZOETERMEER

Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V.
Postbus 7020 2701 AA Zoetermeer
Telefoon +31 (0)88 002 43 00
contact@stevensvandijck.nl www.stevensvandijck.nl

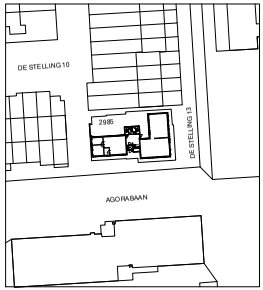
KVK 27262879
BTW NL 8111.38.847.B.06
Op al onze opdrachten is DNR 2011 van toepassing. Gecertificeerd volgens ISO9001.

Bijlage

42826_180227 B01-DS13-begane-grond-bestaand.pdf



BEGANE GROND



Situatie 1:1000
Kad. bekend: Gemeente Lelystad
Sectie: M Nr.: 2985
8232 EJ

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
VASTGOED BELEGGINGEN EN VERHUUR ONROERENDE ZAKEN

	beton	mk.	meterkast
	systeemvloer	k.	kast
	houten vloer	ls.	leidingschacht
	isolatie	dl.	dalicht
	tegelwerk	iso.	isolatieglas
	noodverlichting	wm.	wasmachine
	vluchtwegaanduiding	dro.	droger
	vluchtwegaanduiding	afz.	afzuigkap
	brandslang/haspel	hwa	hemelwaterafvoer
	poederblusser	wk.	werkkast
	koolzsn.blusser	cv	centrale verwarming
	w.b.d.b.o. 30	r	radiator
	w.b.d.b.o. 60	rga	rookgasafvoer
	mechanische ventilatie		rookmelder
	natuurlijke ventilatie		conform NEN 2555: A1
	ventilatie		deurbel
	standleiding		riolering

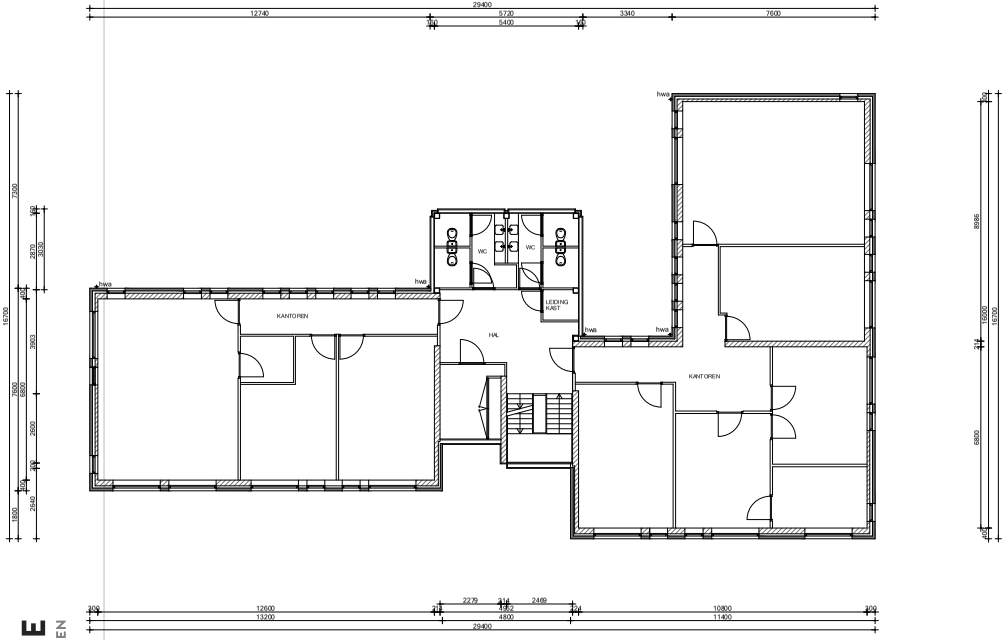
	gevelsteen rood/wit metselwerk
	gevelsteen rood/wit metselwerk
	gevelsteen bouwdelen (tvestaand)
	gevelsteen/gevelwand brandwerend
	kozijn/raam hout
	kozijn/raam staal/aluminium
	kozijn/raam metaalvlak/glas
	kozijn/raam glas
	kozijn/raam metaalprofiel
	deur
	deur/kozijn/raam
	deur/kozijn/raam w.b.d.b.o. 30
	deur/kozijn/raam w.b.d.b.o. 60
	deur/kozijn/raam w.b.d.b.o. 90
	deur/kozijn/raam sluitend
	deur/kozijn/raam niet sluitend
	verkeersruimte
	verkeersruimte

MATTHIESSEN bouwadvies		Loevestein 32 1082 XJ Amsterdam	e-mail: info@matthiessen.nl www.matthiessen.nl mob.: 06-23964397
werk:	De Stelling 13-01 Lelystad		
opdr.:	Vast Invest B.V.		
onderdeel:	begane grond bestaand		werk.nr.: 17-03
schaal: 1:100	datum: 12 juni 2017	wijz.:	tek.nr.: B01
get: PM	formaat: A1		

Pagina 63 van 77
Datum: 13-11-2026 07:43

Bijlage

42826_180227 B02-DS13-1e-verdieping-bestaand.pdf



1E VERDIEPING

MAATVOERING:
Alle maten in het werk controleren en eventueel in overleg aanpassen aan de bestaande bebouwing.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
VASTGOED BELEGGINGEN EN HUURONROERENDE ZAKEN

	beton	mk.	meterkast
	systeemvloer	k.	kast
	houten vloer	ls.	leidingschacht
	isolatie	dl.	dalicht
	tegelwerk	iso.	isolatieglas
	noodverlichting	wm.	wasmachine
	vluchtwegaanduiding	dro.	droger
	vluchtwegaanduiding	afz.	afzuigkap
	brandslang/haspel	hwa	hemelwaterafvoer
	poederblusser	wk.	werkkast
	koolzsn.blusser	cv	centrale verwarming
	w.b.d.b.o. 30	r	radiator
	w.b.d.b.o. 60	rga	rookgasafvoer
	mechanische ventilatie		rookmelder conform NEN 2555: A1
	natuurlijke ventilatie		deurbel
	ventilatie		riolering
	standleiding		

	metselwerk
	nieuw metselwerk
	gevelopeningen (bestaand)
	gevelopening wand brandwerend
	kozijn hout
	kozijn metaal/staal/glas
	kozijn metaal/glas
	kozijn metaal/staal
	deur/poort
	deur/poort w.b.d.b.o. 30
	deur/poort w.b.d.b.o. 60
	deur/poort/schuifsluitend
	verwijderen/sloop
	verkeersruimte

MATTHIESSEN bouwadvies
Loevestein 32
1082 XJ Amsterdam
e-mail: info@matthiessen.nl
www.matthiessen.nl
mob.: 06-23964397

werk:	De Stelling 13-01 Lelystad		
opdr.:	Vast Invest B.V.		
onderdeel:	1e verdieping bestaand		werk nr.: 17-08
schaal: 1:100	datum: 12 juni 2017	wijz.:	tek.nr.: B02
get: PM	formaat: A1		

Pagina 65 van 77
Datum: 13-11-2026 07:43

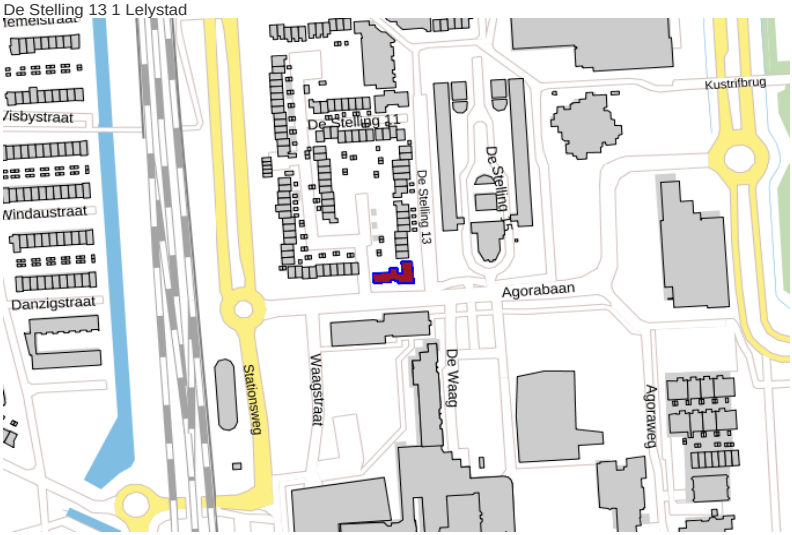
Bijlage

42826_180220 bag-viewer-0995010000810397_1.pdf

kadaster

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

De Stelling 13 1 Lelystad



Pand	
ID	0995100000705070
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1977
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	15-04-1980
Documentdatum	15-04-1980
Documentnummer	B80009
Mutatiedatum	18-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0995010000810397
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	kantoorfunctie
Oppervlakte	520 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	15-04-1980

Documentdatum	15-04-1980
Documentnummer	B80009
Mutatiedatum	23-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0995200000810396
Gerelateerd pand	0995100000705070
Locatie	x:160936.800, y:502697.734

Nummeraanduiding

ID	0995200000810396
Postcode	8232EJ
Huisnummer	1
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	31-08-1966
Documentdatum	31-08-1966
Documentnummer	1.755.35
Mutatiedatum	23-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0995300000704398

Openbare Ruimte

ID	0995300000704398
Naam	De Stelling 13
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-06-1980
Documentdatum	10-06-1980
Documentnummer	15326-2
Mutatiedatum	23-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1051

Woonplaats

ID	1051
Naam	Lelystad
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	19-12-2006
Documentdatum	19-12-2006
Documentnummer	B0601807
Mutatiedatum	18-11-2010

Bronhouder

ID	0995
Naam	Lelystad

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_42826.pdf

Referentienummer : 2018.0240.01\SAJ\ MS\1

Na genoemde bijzondere veilingvoorwaarden zijn nog niet definitief vastgesteld. U dient rekening te houden met eventuele wijzigingen in c.q. aanvullingen op de bijzondere veilingvoorwaarden.

PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Heden, negentien maart tweeduizend achttien, des middags na zestien uur en dertig minuten, is in Café Restaurant "Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, voor mij, mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris te Amsterdam, verschenen:
de heer Ouail El Kourai, wonende te 1078 ML Amsterdam, Biesboschstraat 19-3, geboren te Tetouan (Marokko) op elf september negentienhonderddrieëntachtig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4094539907, uitgegeven te Amsterdam op vijf maart tweeduizend twaalf, ongehuwd en geen geregistreerd partner, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de statutair te gemeente Amsterdam (feitelijk adres: 1092 GC Amsterdam, Pretoriusstraat 73-H) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Vast Invest B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58440348,
Vast Invest B.V., voornoemd, hierna tezamen te noemen: '**verkoper**'.
De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van de hierna te omschrijven onroerende zaak, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

het kantoorpand met bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te **8232 EJ Lelystad als De Stelling 13-1**, kadastraal bekend **gemeente Lelystad, sectie M nummer 2985**, groot vijf are en zesenvijftig centiare,
hierna te noemen: '**het verkochte**' of '**het registergoed**'.

VOORGAANDE TITEL

Verkoper verkreeg het verkochte - tezamen met meerdere registergoederen - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op twaalf

mei tweeduizend zeventien in register 4, deel 70672, nummer 153, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. H.H. Harleman, notaris te Amsterdam.

VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na aankondiging in de plaatselijke dagbladen en bij biljetten, over te gaan tot de openbare verkoping van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "AVA", vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

BIJZONDERE BEPALINGEN

GEBRUIK

Het registergoed wordt thans op basis van een gebruiksovereenkomst (anti-kraak) gebruikt. De Vastgoedbeschermer is aangesteld als leegstandbeheerder. De overeenkomst met De Vastgoedbeschermer kent een opzegtermijn van vier (4) weken.

LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend achttien verschuldigd voor:

- onroerende zaak belasting: tweeduizend éénhonderdvierenzestig euro (€ 2.164,00);
- rioolrecht: éénhonderdnegenenzestig euro en eenenzeventig cent (€ 169,71)
- waterschapslasten: éénhonderdzesenzestig euro en drieënzestig cent (€ 166,63);

Deze opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde voor het verkochte bedraagt voor het jaar tweeduizend achttien (peildatum één januari tweeduizend zeventien) driehonderdachtduizend euro (€ 308.000,00).

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte lopen geen rechtsgedingen.

ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

GARANTIES

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde, dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven.

VERZEKERING

Koper in veiling dient het verkochte direct na gunning op voor eigen rekening en risico te verzekeren.

RISICO

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van de AVA zijn alle risico's met betrekking tot het registergoed, waaronder het zogenaamde krakersrisico en dat van eventuele herstellingen, vanaf de gunning voor rekening van koper, terwijl koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoegen moet nemen.

AANSCHRIJVINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVA bekend is/zijn.

Verkoper neemt ten aanzien van de van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKING

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper zal na de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

AANVAARDING BIJZONDERE 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, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, inclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, drieduizend euro (€ 3.000,00) en komt ten laste van verkoper.

De notaris zal uiterlijk eenendertig (31) dagen na de dag van de veiling de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling van de kooppenningen.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, waarbij een tarief van zes procent (6%) van toepassing zal zijn.

AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder

terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient **koper** binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75%) (exclusief eenentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde) van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;
- de kosten van de - eventuele - akte de command ad éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00);
- de kosten van het veilinghuis, volgens haar tarief artikel 1.2.;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen,

één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van **verkoper** zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel 1.1. en 1.5.;
- de courtage van de makelaar-verkoper;
- de voormelde plokpenning;
- eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BETALING KOOPSOM

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór of uiterlijk op zestien april tweeduizend achttien.

MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte 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 bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generlei aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

BESTEMMING

Verkoper verklaart dat het verkochte in gebruik is geweest als kantoorruimte. De verkoper heeft een aanvraag ingediend tot het ombouwen van het kantoorgebouw naar een viertal appartementen (met bestemming wonen). Het Loket Nieuwe Initiatieven van de gemeente Lelystad heeft hier een positief advies onder voorwaarden voor afgegeven (Advies initiatief: NI079 - De Stelling 13-01 - Aangepast).

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen en zal deze aan de koper in veiling overhandigen.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen drie (3) dagen na de veiling van het registergoed.

WIJZE VAN VEILEN

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

BIEDINGEN

Alsnu tot veiling overgaande is het verkochte in opbod gebracht en is het hoogste bod ad

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

42826_Schatting kosten veiling (De Stelling 13-01).pdf

SCHATTING KOSTEN OPENBARE VRIJWILLIGE VERKOOP

De Stelling 13-01 te Lelystad

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige vrijwillige verkoop via de openbare veiling.
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hogen dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

De kosten overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden Amsterdam 2001 (AVA) juncto de bijzondere veilingvoorwaarden:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn (6%);
- de kosten van de - eventuele - akte de command ad € 175,00 excl. BTW;
- de kosten van het veilinghuis, volgens haar tarief artikel 1.2;
- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen;
- het honorarium van de notaris en de kadastrale kosten en rechten:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	0,75% van de koopprijs	
Inschrijfkosten kadaster veilingakte	€ 126,00	€ 126,00
Kadastrale recherches	€ 59,50	€ 72,00
Recherches GBA, VIS, Faillissement etc., per natuurlijk persoon	€ 27,50	€ 33,28
Recherches Kamer van Koophandel per vennootschap	€ 19,50	€ 23,60

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na de gunning de kosten te betalen.

Buma | Algera notariaat