

AANLEVEREN INFORMATIE VEILINGOBJECTEN EERSTE AMSTERDAMSE

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

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- De aanlevertermijnen zijn opgenomen in de rode vakjes. Daaruit blijkt duidelijk wanneer de informatie beschikbaar moet zijn om e.e.a. tijdig op de websites te verwerken.
- De informatie per object is opgesplitst in vier onderdelen:
 - I. aanmeldingsformulier
 - II. objectinformatie
 - III. financiële informatie
 - IV. voorwaarden
- Uitgangspunt is dat (op een enkele uitzondering na) alle relevante informatie maar één keer wordt aangeleverd. Als het goed is vindt alleen een overlap plaats als objectinformatie (II) of financiële informatie (III, gezamenlijk vormen deze twee onderdelen de 'veilcondities'), zoals bijvoorbeeld de huur of de plok, ook relevant is voor de commerciële informatie die de makelaar beschikbaar stelt d.m.v. het aanmeldingsformulier (I).
- In de huidige situatie stuurt de Eerste Amsterdamse dit document naar de directiemakelaar. Die vult deel I compleet in en voor zover bekend de informatie in deel II en III. Hij of zij stuurt het document naar de notaris en naar het veilinghuis. Het veilinghuis meldt het object op basis van de ontvangen informatie aan op de website. De notaris controleert de informatie in deel II en III en vult datgene wat ontbreekt in II, III en IV aan. Deze informatie wordt toegestuurd aan het veilinghuis dat zorgt voor verwerking op websites en in print (veilingboekje, advertenties etc.)

In geval van verschillende objecten en een combinatie:

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

I. AANMELDINGSFORMULIER

soort veiling:

4. veiling wegens sterfgeval.

adres:

KINKERSTRAAT 326_332-PARTERRE TE NL-1053 GD AMSTERDAM,
HOEK
JAN PIETER HEIJESTRAAT 57_59-PARTERRE TE NL-1053 GK AMSTERDAM.

commerciële omschrijving:

Veiling wegens sterfgeval van een beleggingsobject zijnde twee appartementsrechten (in één koop) op eigen grond en gelegen op een zeer courante locatie in Amsterdam Oud-West.

Het geheel is verhuurd aan twee afzonderlijke huurders, te weten aan de eerste huurder als 'horeca- en winkelruimte ten behoeve van The Coffee Company' (netto jaarhuuropbrengst € 40.000,00) en aan de tweede huurder als 'zonnestudio conform de formule Sunday's' (netto jaarhuuropbrengst € 38.000,00).

De netto jaarhuuropbrengst van het geheel bedraagt € 78.000,00 (peildatum juli 2018).

bezichtigingsmogelijkheden:

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

directiemakelaars:

Rappange Makelaardij B.V., de heer B.P. Postema
T 020-6240363, E bart.postema@rappange.com
en

Van Roijen Makelaardij o.g. B.V., de heer B.W.A. van Roijen
T 020-6629010, E info@vrm-og.nl
gezamenlijk

notaris:

de heer mr R.H. Meppelink (Loyens & Loeff; dossierbehandelaar de heer P. Soddemann, T 020-5785785, E peter.soddemann@loyensloeff.com).

plok:

€ 16.500,00 exclusief B.T.W., ten laste van verkoper.

foto('s):

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

II. OBJECTINFORMATIE

kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend gemeente Amsterdam T, sectie T, complexaanduiding 6022-A, appartementsindexnummers 1 en 2, respectievelijk uitmakende het 37/184^{ste} en het 7/184^{ste} onverdeeld aandeel in de gemeenschap (EIGEN GROND).

gebruik/oplevering:

Het gehele object is verhuurd aan twee afzonderlijke huurders.

- De ruimte omvattende Kinkerstraat 330_332-Parterre en Jan Pieter Heijestraat 57_59-Parterre is ingaande 01 januari 2003 verhuurd als 'horeca- en winkelruimte ten behoeve van The Coffee Company'; de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, aansluitend wordt deze telkens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.
- De ruimte omvattende Kinkerstraat 326_328-Parterre is ingaande 01 januari 2003 verhuurd als 'zonnestudio conform de formule Sunday's'; ook deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, aansluitend wordt deze eveneens telkens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

energie (EPA):

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

NEN 2580:

M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting 160,51m² (Kinkerstraat 326-328) respectievelijk 109,66m² (Kinkerstraat 330-332) bedraagt.

garanties/aansprakelijkheid

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

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

aanschrijvingen:

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

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

publiekrechtelijke beperkingen:

Uit kadastrale uittreksels van 22 mei 2018 is gebleken dat er geen (voor-)

publierechtelijke beperkin(en) bekend zijn.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

milieu:

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

De verkoper aanvaardt ten aanzien van eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het registergoed, noch ten aanzien van de milieukundige staat van de tot het registergoed behorende opstallen enige aansprakelijkheid, zodat het risico daarvan geheel voor rekening van koper is.

risico:

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

ontruiming:

Niet van toepassing.

VvE:

"Vereniging van Eigenaars van het gebouw Jan Pieter Heijestraat 55 tot en met 59 (oneven nummers) en Kinkerstraat 326 tot en met 332 (even nummers te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam, met adres: Kinkerstraat 330 te 1053 GD Amsterdam, waarvan de administratie wordt verzorgd door:

VVE Beheer Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam

Postbus 738

1000 AS Amsterdam

Tel: 020 - 520 90 00

info@vvebeheer-amsterdam.nl

overige bepalingen:

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Te dezen wordt verwezen naar de akte van splitsing in appartementsrechten op dertig maart negentienhonderd vierennegentig verleden voor mr. O.H. Over, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op eenendertig maart negentienhonderd vierennegentig in register Hypotheken 4, deel 12052 nummer 14.

gunning:

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

combinatie:

Niet van toepassing.

bijlage(n):

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

Bijlagen die altijd moeten worden aangeleverd zijn:

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

Verhuur:

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

In geval sprake is van een VvE:

- splitsingsakte
- huishoudelijk reglement (indien van toepassing)

III. FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst:

Ingaande 01 januari 2018 zijn de huurprijzen van beide huurders herzien.

De netto huuropbrengst van de ruimte omvattende Kinkerstraat 330_332-Parterre en Jan Pieter Heijestraat 57_59-Parterre bedraagt per maand € 3.333,33; oftewel per jaar € 40.000,00 (peildatum juli 2018). De eerstvolgende indexering is per 01 januari 2019.

De netto huuropbrengst van de ruimte omvattende Kinkerstraat 326_328-Parterre bedraagt per maand € 3.166,66; oftewel per jaar € 38.000,00 (peildatum juli 2018).

LET OP: in het kader van de herziening van de huurprijs is ingaande 01 januari 2018 een jaarhuur ad. € 40.000,00 overeengekomen, echter tot 01 januari 2020 geldt op jaarbasis een korting van € 2.000,00.

De eerstvolgende indexering is per 01 januari 2021.

lasten per jaar:

onroerende zaak belasting	€	1.718,46
rioolrecht/aansluitrecht	€	377,49
waterschapslasten	€	155,72
bijdrage VVE (€ 380,71 p/mnd)	€	4.568,52

tezamen aan lasten per jaar	€	6.820,19

WOZ-waarde:

De WOZ-waarde 2018 (peildatum 01-01-2017 bedraagt in totaal:
€ 1.064.000,00

plok:

Artikel 7. Inzetpremie

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt: zestienduizend vijfhonderd euro (EUR 16.500,00). Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting niet begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 1 vervalt het recht op inzetpremie indien de veiling na de inzet wordt ingetrokken, afgelast of anderszins eindigt, geen gunning plaatsvindt of indien de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

Kosten koper:

Artikel 9. Belasting en kosten

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

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

3. Lid 3 vervalt en wordt vervangen door:

Overdrachtsbelasting

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

Omzetbelasting

Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen.

Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

betaling:

Artikel 10. Tijdstip van betaling

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

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

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

Waarborgsom

Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

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

kosten ontruiming:

NVT

waarborgsommen:

Er zijn door de huurders geen waarborgsommen betaald, wel zijn er bij aanvang van de huurovereenkomsten bankgaranties van respectievelijk € 7.500,00 en € 8.568,00 gesteld.

aanvaarding:

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

verrekening baten en lasten:

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

verzekering:

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

verzekering:

Het object is verzekerd via de Vereniging van Eigenaren.

IV. VOORWAARDEN

1. “Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001”, hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17; en
2. Bijzondere veilingvoorwaarden, opgenomen in een akte houdende veilingvoorwaarden nog te verlijden voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam.