

I. AANMELDINGSFORMULIER

soort veiling:

Een vrijwillige verkoping

adres:

Ruysdaelstraat 97

commerciële omschrijving:

Een smaakvol beleggingspand in Oud-Zuid op eigen grond gelegen en achter de Van Baerlestraat. Het pand bestaat uit vier verhuurde appartementen. Het dubbel benedenhuis heeft een tuin op het zuidoosten en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben een balkon op het zuidoosten. Er is een rapport d.d. 18 april 2017 aanwezig van Duyts bouwconstructies waarin aangegeven wordt dat er onderhoud aan de achtergevel c.q. de balkons dient te gebeuren.

bezichtigingsmogelijkheden:

Het is niet mogelijk de verhuurde appartementen via de directiemakelaar te bezichtigen.

directiemakelaar:

De heer M.G. Straathof (Straathof Makelaars o.g., 020-6757466, info@straathofmakelaars.nl).

notaris:

Kantoor: Lubbers en Dijk Notarissen

Notaris: Mr. P.J.F.M. Le Cat

Telefoonnummer: 020-5736311

Emailadres: mail@lubbers.nl

plok:

De plokpenning is € 11.000,- excl. btw en ten laste van de koper.

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.

De
'OBJECTINFORMATIE' vormt
samen met de
financiële
informatie de
veilcondities van

Voor tijdige
verwerking
op de
website(s)
dient de
'OBJECTINFORMATIE'
uiterlijk 32
dagen
(donderdag
12.00 uur)
voorafgaand

II. OBJECTINFORMATIE

kadastrale gegevens:

Het huis omvattende parterre, verhoogd parterre en drie afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf aan de Ruysdaelstraat 97, te 1071 XC in Amsterdam en kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z, nummer 215, groot één are en vijftig centiare (1 a en 50 ca).

gebruik / oplevering:

Het beleggingspand is in zijn geheel verhuurd en wordt in verhuurde staat opgeleverd.

energie (EPA):

M.b.t. het /de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij van een aantal appartementen, doch niet van alle appartementen, beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Zie de bijlage.

In geval hij niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wordt koper geacht hiermee in te stemmen.

NEN 2580:

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

garanties / aansprakelijkheid:

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

aanschrijvingen:

Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen:

Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 23 mei 2017 zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

milieu:

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het registergoed (ondergrondse), opslag tanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het registergoed asbesthoudende of

andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

risico:

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

ontruiming:

Niet van toepassing.

VvE:

Niet van toepassing.

overige bepalingen:

Gelegen op eigen grond.

Bijzonderheden

Uit een rapport de dato achttien april tweeduizend zeventien van Duyts bouwconstructies blijkt dat onderhoud aan de achtergevel casu quo de balkons nodig is.

gunning:

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 48 uur na de veiling van het betreffende perceel/of combinatie van percelen.

combinatie:

Niet van toepassing.

bijlage(n):

(Bijlagen die altijd moeten worden aangeleverd zijn:

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

Op aanvraag bij de directie-makelaar en de notaris zijn beschikbaar de huurcontracten, de WOZ beschikkingen en het rapport van Duyts bouwconstructies.

De
'FINanciële
INFORMATIE'
vormt samen
met de
objectinformati
e de
veilcondities

Voor tijdige
verwerking
op de
website(s)
dient de
'FINANCIELE
INFORMATIE'
uiterlijk 32
dagen
(donderdag
12.00 uur)
voorafgaand

III. FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst:

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017
Ruysdaelstraat 97-huis:	€ 1.362,03
Ruysdaelstraat 97-I:	€ 635,94
Ruysdaelstraat 97-II:	€ 863,12
Ruysdaelstraat 97-III:	€ 1.127,97
	€ 3.989,06
	x 12
	€ 47.868,72

1. Het betreft de bruto huur per 1 juli 2017 conform de aan huurders toegezonden huurverhogingsbrieven. In de huurprijzen is een klein bedrag c.q. een vergoeding inbegrepen voor keukenapparatuur en/of voor de vloerafwerking en/of voor een wasmachine en/of een droogtrommel etc.
2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
3. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

lasten per jaar:

onroerende zaak belasting	€	815,27
rioolrecht/aansluitrecht	€	513,60
waterschapslasten (systeemheffing gebouwd)	€	265,63

tezamen aan lasten per jaar	€	1.594,50

WOZ-waarde:

De WOZ-waarde op de peildatum van 1 januari 20167 bedragen:

- Ruysdaelstraat 97 H: € 528.000,00;
- Ruysdaelstraat 97 1: € 378.500,00;
- Ruysdaelstraat 97 2: € 378.500,00;
- Ruysdaelstraat 97 3: € 378.500,00.

VvE:

n.v.t.

kosten verkoper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- de kosten van het veilinghuis voor publicatie op de diverse websites ad E 95,00,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA2001;
- honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde 1% van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.3.;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. inclusief de eventuele kosten van bieden via internet ;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- kosten van hypothecaire doorhaling ad tweehonderdvijfentachtig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 285,75);
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de plokpenning ad € 11.000,- excl btw ex art. 6.1. tarief veilinghuis,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming:

n.v.t.

waarborgsommen:

Door huurders zijn de volgende waarborgsommen betaal:

- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 H: € 5.000,00;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 1: € 453,78;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 2: € 2.000,00;
- voor wat betreft de Ruysdaelstraat 97 3: € 2.500,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

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

aanvaarding:

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

verrekening baten en lasten:

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

De
'VOORWAARDE
N' is een
afzonderlijk
kopje op de
website en in
het

Voor tijdige
verwerking/
opname op
de
website(s)
dienen de
'VOORWAAR
DEN' uiterlijk
32 dagen
(donderdag
12.00 uur)
voorafgaand
e aan de

betaling koopsom:

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 26 juli 2017

plok:

De plokpenning (inzetpremie) is € 11.000,- excl. btw

De plokpenning (inzetpremie) komt ten laste van de koper.

De koper betaalt de plokpenning (inzetpremie) aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

belasting:

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

verzekering:

Het object is wel verzekerd voor een bedrag van € bij
Koper kan de verzekering niet overnemen.

IV. VOORWAARDEN

De Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponereerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, alsmede de bijzondere veilingvoorwaarden, opgesteld door mr. P.J.F.M. Le Cat , (Lubbers en Dijk Notarissen) te Amsterdam, welke voorwaarden 8 dagen voor de veiling bij deze notaris zijn op te vragen.