

Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017

Algemene gegevens

soort veiling:

Een vrijwillige verkoping

adres:

Van der Hoopstraat 106, 1051 VM Amsterdam

Van der Hoopstraat 108, 1051 VM Amsterdam

Van der Hoopstraat 110, 1051 VM Amsterdam

commerciële omschrijving:

Drie verzorgde en geheel verhuurde beleggingspanden gelegen op eigen grond in de Staatsliedenbuurt en nabij het populaire Westerpark. Ieder pand bestaat uit vier verhuurde appartementen. De begane grond woning heeft een tuin (ca. 50 m²) op het noorden en een vrijstaande schuur. De bovenwoningen hebben ieder een eigen balkon op het noorden en een berging op de 4^{de} (kap-)verdieping.

bezichtigingsmogelijkheden:

Het is niet mogelijk de verhuurde appartementen met de directie makelaar 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 voor 106 is € 7.500, voor 108 is € 8.000 en voor 110 is € 8.500 excl. BTW en ten laste van de koper.

Objectinformatie

kadastrale gegevens:

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1051 VM Amsterdam, Van der Hoopstraat 106**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 1223, groot één are en éénentwintig centiare;

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1051 VM Amsterdam, Van der Hoopstraat 108**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 1222, één are en negentien centiare;

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1051 VM Amsterdam, Van der Hoopstraat 110**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 1221, groot één are en zeventien centiare,

**Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017
gebruik/oplevering:**

De beleggingspanden zijn geheel verhuurd en worden in verhuurde staat opgeleverd.

energie (EPA):

M.b.t. het /de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij van een aantal appartementen, doch **niet 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), opslagtanks, 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.

Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017

overige bepalingen:

Gelegen op eigen grond.

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.

combinatie:

De onroerende zaken worden eerst afzonderlijk bij opbod en afslag geveild en daarna worden zij gecombineerd in slag gelegd.

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.

Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017

Financiële informatie

huuropbrengst:	Bruto huur per 1 juli 2017
Adres:	
Van der Hoopstraat 106-huis:	€ 718,33
Van der Hoopstraat 106-I:	€ 286,45
Van der Hoopstraat 106-II:	€ 552,88
Van der Hoopstraat 106-III:	€ 483,64
	€ 2.041,30
	x 12
	€ 24.495,60

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017
Van der Hoopstraat 108-huis:	€ 754,63
Van der Hoopstraat 108-I:	€ 700,42
Van der Hoopstraat 108-II:	€ 387,10
Van der Hoopstraat 108-III:	€ 419,92
	€ 2.262,07
	x 12
	€ 27.144,84

Adres:	Bruto huur per 1 juli 2017
Van der Hoopstraat 110-huis:	€ 662,03
Van der Hoopstraat 110-I:	€ 691,35
Van der Hoopstraat 110-II:	€ 713,01
Van der Hoopstraat 110-III:	€ 736,22
	€ 2.802,61
	x 12
	€ 33.631,32

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.

Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017

Op aanvraag bij de directie-makelaar en de notaris zijn beschikbaar de huurcontracten en de WOZ beschikkingen.

lasten per jaar:

- voor wat betreft de Van der Hoopstraat 106:	
- onroerende zaak belasting:	€ 425,15;
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd):	€ 138,52;
- rioolrecht/aansluitrecht:	€ 513,60;
totaal per jaar:	€ 1.077,27;
- voor wat betreft de Van der Hoopstraat 108:	
- onroerende zaak belasting:	€ 393,29;
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd):	€ 128,15;
- rioolrecht/aansluitrecht:	€ 513,60;
totaal per jaar:	€ 1.035,04;
- voor wat betreft de Van der Hoopstraat 110:	
- onroerende zaak belasting:	€ 443,78;
- waterschapslasten (systeemheffing gebouwd):	€ 144,58;
- rioolrecht/aansluitrecht:	€ 513,60;
totaal per jaar:	€ 1.101,96.
Totaal aan zakelijke lasten per jaar:	€ 3.214,27.

WOZ-waarde:

op de peildatum van 1 januari 2016 bedragen

- voor wat betreft de Van der Hoopstraat 106 H: € 240.000,00;
- Van der Hoopstraat 106 1: € 223.000;
- Van der Hoopstraat 106 2: € 196.500;
- Van der Hoopstraat 106 3: € 208.000;
- Van der Hoopstraat 108 H: € 213.000;
- Van der Hoopstraat 108 1: € 196.500;
- Van der Hoopstraat 108 2: € 196.500;
- Van der Hoopstraat 108 3: € 196.500;
- Van der Hoopstraat 110 H: € 236.000;
- Van der Hoopstraat 110 1: € 223.000;
- Van der Hoopstraat 110 2: € 212.000;
- Van der Hoopstraat 110 3: € 234.500.

kosten verkoper:

Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- 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 AVA 2001;
- 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;

Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017

- kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
 - de kosten van een eventuele akte de command;
 - plokpenning 106 ad € 7.500 exclusief btw, 108 ad € 8.000,- exclusief btw, 110 ad € 8.500,- exclusief btw ex art. 6.1. tarief veilinghuis;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

waarborgsommen:

Door huurders zijn de volgende waarborgsommen betaald.

- Van der Hoopstraat 106 H: € 1.350,00;
- Van der Hoopstraat 106 1: € 242,77;
- Van der Hoopstraat 106 2: € 771,43;
- Van der Hoopstraat 106 3: € 367,56;
- Van der Hoopstraat 108 H: € 3.000,00;
- Van der Hoopstraat 108 1: € 1.800,00;
- Van der Hoopstraat 108 2: € 215,09;
- Van der Hoopstraat 108 3: geen;
- Van der Hoopstraat 110 H: € 950,00;
- Van der Hoopstraat 110 1: € 1.500,00;
- Van der Hoopstraat 110 2: € 2.500,00;
- Van der Hoopstraat 110 3: € 3.000,00.

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

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

aanvaarding:

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

verrekening baten en lasten:

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

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 voor

Van der Hoopstraat 106: € 7.500,- excl. btw

Van der Hoopstraat 108 : € 8.000,- excl. btw

Van der Hoopstraat 110: € 8.500,- excl. btw

De plokpenningen (inzetpremies) komen ten laste van de koper. De koper betaalt de 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.

**Formulier Van der Hoopstraat 106-110, veiling 26 juni 2017
verzekering:**

Het object is wel verzekerd. Koper kan de verzekering niet overnemen.