

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

(Opstalrecht) Welgelegenweg naast nummer 11 Stroe

107004JA/JB

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres sub 2 in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan de Schuldenaar/de Rechthebbende, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achttien september tweeduizend achttien, vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Hotel Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem.

Artikel 2. Betaling koopsom

De koopsom moet worden betaald uiterlijk vier weken na de gunning voor twaalf uur des middags.

Artikel 3. Kosten

Voor rekening van koper komen de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites alsmede de kosten van de deurwaarder) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen **Overdrachtsbelasting**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs voor het Registergoed vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de retributie, aangezien het Registergoed op heden meer dan twee (2) jaren geleden als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Omzetbelasting

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is de Rechthebbende ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Ter zake de overdracht van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr.

BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Veilinghouder te zijn geleverd.

Rechthebbende en Koper kiezen op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel a ten tweede casu quo artikel 11 lid 1 onderdeel b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 voor ontheffing van de vrijstelling van omzetbelasting, zodat ter zake de overdracht van het Registergoed tevens omzetbelasting is verschuldigd, met dien verstande dat de heffing van omzetbelasting wordt verlegd naar de Koper op grond van artikel 12 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba lid 1 onderdeel a, onderdeel d dan wel onderdeel e van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968.

Koper verklaart het Registergoed te zullen (laten) gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat. Koper zal terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, diens btw-nummer en het door hem gehanteerde boekjaar aan de Veilinghouder verstrekken.

In afwijking van artikel 9 lid 2 AVVE is de omzetbelasting niet in het bod begrepen.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed thans door Rechthebbende verhuurd.

Door Rechthebbende/verhuurder en huurder is een akte houdende beëindiging huurovereenkomst getekend, waarbij huurder zich tegenover Schuldeiseres heeft verbonden het registergoed bij executoriale verkoop op eerste verzoek van de Schuldeiseres (in deze akte genoemd: bank) of

de koper te ontruimen. In voormelde overeenkomst staat voorts woordelijk het navolgende vermeld:

- " 1. *De verhuurder en de huurder beëindigen de huurovereenkomst van het registergoed, onder de opschortende, niet-terugwerkende voorwaarde dat – gedurende het bestaan van enig hypotheekrecht op het registergoed ten behoeve van de bank – de bank of een derde overgaat tot executoriale verkoop van het registergoed.*
2. *De huurder verbindt zich tegenover de bank het registergoed bij executoriale verkoop op eerste verzoek van de bank of de koper te ontruimen.*
3. *De bank mag altijd bij executoriale verkoop van het registergoed in de verkoopvoorwaarden onder meer (laten) opnemen:*
- a. dat de verhuurder en de huurder de huurovereenkomst hebben beëindigd als hiervoor onder 1 vermeld;*
 - b. dat de huurder het registergoed op eerste verzoek van de koper moet ontruimen op het tijdstip van aanvaarding door de koper en dat, bij niet voldoening daarvan, de koper die ontruiming kan bewerkstelligen krachtens de grosse van de akte van verkoop, zonder tussenkomst van de rechter."*

Bij brief de dato achttien april tweeduizend achttien van Schuldeiseres aan Rechthebbende en huurder heeft Schuldeiseres huurder verzocht en zo nodig gesommeerd het registergoed te ontruimen per datum veiling. Blijkens informatie van de taxateur is het Registergoed echter in gebruik bij Rechthebbende zelf en is het niet verhuurd.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de vijfde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub a AVVE dient de koper uiterlijk negentien september tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld in de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van het onderhavige artikel 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekken instelling. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie wel uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt blijkens het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b aan de koper in rekening gebracht. Voor het geval de koper en de inzetter dezelfde persoon zijn, worden deze beide bedragen met elkaar verrekend. Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde

schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. *De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
5. *De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotariss: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van

Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;

- (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;

- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de

notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

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

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte

daarvan.

- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Voorwaarden recht van opstal

Op het Registergoed zijn van toepassing "de bepalingen recht van opstal" opgenomen en gewijzigd bij akte vijftieng juni tweeduizend vijftien verleden voor notaris mr. M.R. Pool, voornoemd, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftieng juni tweeduizend vijftien in register hypotheek 4 deel 66380 nummer 40, waarin woordelijk staat vermeld:

" *BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL*

De vestiging van het recht van opstal is geschied onder de volgende bepalingen en bedingen, welke overgaan op koper:

D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de opstallen in eigendom te hebben op de grond.

Ter zake het recht van opstal gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstallen ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstallen kabels en leidingen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de opstallen.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is ingegaan op één juli tweeduizend negen - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum" - en is aangegaan voor een tijdvak van twintig jaren en eindigt op een juli tweeduizend negenentwintig, tenzij eigenaar en opstaller dan in onderling overleg zijn overeengekomen de termijn waarvoor het recht van opstal is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de hierna

in artikel 9 dan wel de overige in de wet genoemd gronden.

Artikel 3

Retributie, herziening retributie, betalingen

De retributie bedraagt tweeduizend zeshonderd euro (€ 2.600,00) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één (1) termijn op een juli van ieder jaar.

Alle betalingen door opstaller aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door eigenaar aan te geven wijze.

De retributie zal jaarlijks kunnen worden herzien, voor het eerst op één juli tweeduizend tien op grond van het

"consumentenprijsindexcijfer (CPI), werknemersgezinnen laag inkomen (1995 = 100)", zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen "CBS"), en wel door vermenigvuldiging van de laatstgeldende retributie (A) met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing (B) en de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de retributie voor het laatst is herzien (C). Aldus: $(B/C) \times (A) = \text{nieuwe retributie}$.

Indien CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar index-cijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen, elk voor de helft, gedragen.

Artikel 4

Risico. Aflevering

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de grond en de opstallen.
2. Opstaller aanvaardt de grond in de feitelijke staat, waarin de grond zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal bevond. Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond.

Artikel 5

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van opstaller.
2. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

Artikel 6

Garanties

1. Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd

het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;

- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze akte vermelde);*
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen (behoudens de in deze akte vermelde);*
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen (behoudens de in deze akte vermelde);
alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.*
- 2. Voorts garandeert eigenaar:*
- a. de grond is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; de grond is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;*
 - b. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door opstaller of waarvan 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;*
 - c. hem is niet bekend dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.*
- 3. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van de grond niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch opstaller daaraan enig recht.*

Artikel 7

Gebruik

- 1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor een aannemerswerkplaats met magazijn en hobbyruimte voor dieren, berging en garage.*
- 2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:*
 - in het gebruik van de grond en/of de opstallen een wijziging aan te brengen;*
 - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen;*
 - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;*
 - de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.*
- 3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming.*
- 4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.*
- 5. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende*

uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt.

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. *Het recht van opstal kan niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:*
 - a. *worden overgedragen;*
 - b. *worden toebedeeld;*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak;*
 - d. *worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
2. *Indien het recht van opstal door opstaller in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden; dit kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.*
3. *Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*
4. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.*
5. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.*
6. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
7. *Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Artikel 9

Einde recht van opstal

1. *Verstrijken van de duur van het recht van opstal. Wanneer de tijd waarvoor het recht van opstal is gevestigd, al dan niet na verlenging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 2, is verstreken en opstaller de grond niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van opstal doorlopen, tenzij eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van opstal als geëindigd beschouwt. Eigenaar en opstaller kunnen het aldus verlengde recht van opstal opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*
2. *Opzegging*

- a. *Opstaller is bevoegd het recht van opstal op te zeggen tegen het einde van een periode van dertig jaar na de vestiging.*
- b. *Eigenaar kan het recht van opstal opzeggen indien opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen.*
De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.
3. *Afstand*
Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.
4. *Beschikking rechter*
Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
5. *Bodemonderzoek*
 - a. *Na het beëindigen van het recht van opstal, op welke wijze dan ook, heeft eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van eigenaar en opstaller door een –na gemeenschappelijk overleg te bepalen- ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.*
 - b. *Eigenaar kan, wanneer opstaller weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten.*

Artikel 10

Wegnemingsrecht

Opstaller heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid de opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, mits hij de grond in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. *Opstaller heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen opstaller aan eigenaar uit hoofde van het recht van opstal eventueel nog dient te*

- voldoen, de kosten daaronder begrepen.
2. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en opstaller. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en opstaller aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.
 3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan opstaller verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door opstaller aan eigenaar wanneer in strijd met de onderhavige bepalingen niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van opstaller, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.
 4. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van opstal daadwerkelijk is geëindigd.
 5. Opstaller heeft een retentierecht op de opstallen, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen is voldaan.
 6. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de opstaller.

Artikel 12

Niet-nakoming

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, behouden eigenaar en opstaller de bevoegdheid om in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen."

"(einde citaat)

Partijen zijn overeengekomen voormelde aangehaalde bepalingen in stand te laten, met uitzondering van artikel 2 en artikel 3, welke zullen luiden als volgt:

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is ingegaan op heden - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is aangegaan voor een tijdvak van dertig (30) jaren en eindigt op **vijfentwintig juni tweeduizend vijfenveertig**, tenzij eigenaar en opstaller dan in onderling overleg zijn overeengekomen de termijn waarvoor het recht van opstal is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 9 dan wel de overige in de wet genoemd gronden.

Artikel 3

Retributie, herziening retributie, betalingen

De retributie bedraagt tweeduizend zevenhonderddertig euro (€ 2.730,00) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, telkens in één (1) termijn op een juli van ieder jaar.

Alle betalingen door opstaller aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door eigenaar aan te geven wijze.

De retributie zal jaarlijks kunnen worden herzien, voor het eerst op een juli tweeduizend zestien op grond van het

"consumentenprijsindexcijfer (CPI), werknemersgezinnen laag inkomen (1995 = 100)", zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen "CBS"), en wel door vermenigvuldiging van de laatstgeldende retributie (A) met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing (B) en de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de retributie voor het laatst is herzien (C). Aldus: $(B/C) \times (A) = \text{nieuwe retributie}$.

Indien CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar index-cijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen, elk voor de helft, gedragen.

OVEREENKOMST EIGENAAR EN OPSTALLER

Eigenaar en opstaller verklaarden het volgende zijn overeengekomen, de opstaller hierna ook te noemen: "gerechtigde":

- A. 1. a. Indien een eigenaar voornemens is zijn aandeel in het gekochte te vervreemden of in staat van faillissement wordt verklaard, is hij verplicht zijn aandeel eerst bij aangetekende brief aan de gerechtigde te koop aan te bieden.
- b. De gerechtigde zal binnen dertig dagen na ontvangst van die aanbieding bij aangetekende brief aan de aanbieder moeten mededelen, dat hij - indien overeenstemming wordt bereikt over de prijs of door hen na te melden taxatieprijs wordt aanvaard- het aangeboden wenst te kopen.
- c. Indien binnen dertig dagen na de sub b. bedoelde mededeling geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan een te benoemen door de aanbieder en een door de gerechtigde, terwijl de twee

- benoemde deskundigen samen een derde deskundige zullen benoemen.*
- d. *Indien één van partijen benoeming van deskundigen verlangt en zijnerzijds de naam van een deskundige aan de wederpartij heeft opgegeven, doch de wederpartij niet binnen twee weken na deze opgave aan eerstbedoelde partij zijnerzijds de naam van een deskundige heeft opgegeven, alsmede indien de twee door partijen aangewezen deskundigen niet binnen twee weken na hun aanwijzing een derde deskundige hebben aangewezen, zal de benoeming van de ontbrekende deskundige(n) op verzoek van de meest gereede partij kunnen geschieden door de Kantonrechter binnen wiens kanton het verkochte is gelegen.*
 - e. *De gerechtigde zal binnen dertig dagen nadat hem de uitkomst van de taxatie is medegedeeld bij aangetekende brief aan de aanbieder moeten mededelen, of hij het aangeboden tegen de taxatieprijs wenst te kopen, met inachtneming van de wettelijke bepalingen omtrent minderjarigen indien en voor zover deze van toepassing zijn.*
 - f. *Indien de gerechtigde binnen de gemelde termijn van dertig dagen aan de aanbieder geen schriftelijk bericht overeenkomstig het vorenstaande heeft gedaan of aan deze heeft medegedeeld dat hij van zijn voorkeursrecht geen gebruik wenst te maken, zal de aanbieder zijn aandeel te koop mogen aanbieden aan een derde, mits dit geschiedt binnen zes maanden daarna, bij gebreke waarvan het voorkeursrecht van de gerechtigde zal herleven.*
- 2. *Indien de gerechtigde overeenkomstig het bovenstaande van zijn voorkeursrecht gebruik heeft gemaakt, zullen de kosten van levering ten laste van hem komen en zal hij de keuze hebben van de notaris die de akte van levering zal passeren. Deze akte moet worden gepasseerd en de koopprijs betaald binnen twee maanden nadat op grond van het voorkeursrecht een overeenkomst tot stand is gekomen.*
 - 3. *De levering zal geschieden vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen en voorts onder al zodanige bepalingen als volgens het oordeel van bedoelde notaris bij overdracht van registergoed als het onderhavige gebruikelijk is.*
- B. *Indien de eigenaar de verplichting, die voor hem voortvloeit uit het bepaalde sub A niet nakomt of overtreedt zal hij aan de gerechtigde een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daarvoor een nadere in verzuimstelling of rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de wederpartij op verdere schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zijn.*
 - C. *De gerechtigde kan op ieder gewenst moment aan de eigenaar een aanbod doen de grond te kopen van de eigenaar; voor wat betreft de voorwaarden waaronder dat dient te geschieden wordt verwezen naar het hiervoor onder A. bepaalde."*

Vermelde bepalingen worden, voor zover van toepassing, geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De bloot eigenaar heeft geen informatie verstrekt over hoogte van de huidige retributie, noch over eventuele achterstanden in de betaling van de retributie.

De eventuele achterstallige retributie is tevens voor rekening van de koper.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is mogelijk verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperking

Met betrekking tot het Registergoed vermeldt de eigendomsinformatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de dato heden omtrent publiekrechtelijke beperkingen het navolgende, woordelijk luidende:

"Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB".

Uit schriftelijke informatie (brief van acht februari tweeduizend zeventien aan Rechthebbende) van de Omgevingsdienst De Vallei is gebleken van een bestuursrechtelijke aanschrijving met lasten onder dwangsom wegens overtreding van diverse bouw- en gebruiksvoorschriften (illegale uitbreiding van ongeveer vijftig vierkante meter aan de achterzijde van het gebouw). Een kopie van de betreffende brief is als **bijlage 2** aan deze akte gehecht. Er zijn dwangsommen verbeurd vanwege het niet (tijdig) beëindigen van overtredingen, welke overtredingen ook thans nog voortduren. Het is mogelijk dat reeds verbeurde dwangsommen die nog niet zijn geïnd bij koper in rekening worden gebracht. Tevens is het mogelijk dat koper bij wijze van een nieuwe bestuursrechtelijke last (onder dwangsom dan wel bestuursdwang) wordt aangeschreven om eventuele nog voortdurende overtredingen te beëindigen.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- a. een mail van de gemeente de dato negentien juni tweeduizend achttien, waarin onder meer staat vermeld dat het perceel de bestemming Bedrijf-Niet agrarisch heeft met functie-aanduiding "Opslag" (**bijlage 3**);
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 geconsolideerd van de gemeente Barneveld, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**bijlage 4**);
- c. een mail van de Omgevingsdienst de Vallei de dato eenendertig mei tweeduizend achttien, waarin staat vermeld: *"In 2014 is op de locatie*

een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van een bouwvergunning. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn gemeten en er geen bezwaar was voor de bouwactiviteiten. Er is verder geen informatie beschikbaar t.a.v. bodembedreigende activiteiten.";

- d. voormelde voorwaarden recht van opstal, waarin is vastgesteld dat de grond en de opstallen uitsluitend mogen worden gebruikt voor een aannemerswerkplaats met magazijn en hobbyruimte voor dieren, berging en garage.

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich 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 Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, de bepalingen die het recht van opstal behelzen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.