

adres:

Peperstraat 10-12 te 1441 BJ Purmerend

overige bepalingen

1. Huren

- a. 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.
De volgende bijzonderheden zijn van toepassing:
 - in de huurovereenkomst van de winkelruimte aan de Peperstraat 10 is opgenomen dat de verhuurder op uiterlijk één januari tweeduizend énéntwintig aan de huurder een bijdrage betaalt van vijfduizend euro (€ 5.000,00) inclusief omzetbelasting. Deze betaling zal ten laste komen van Verkoper;
 - de winkelruimte aan de Peperstraat 10 heeft geen aansluiting voor gas en is als zodanig met instemming van de huurder verhuurd. Wel beschikt hij over een eigen elektrameter.
 - de woning aan de Peperstraat 12 heeft een eigen gas- en elektra aansluiting. Watergeld gaat via een gemeenschappelijke meter en wordt verrekend.
 - Volgens de huurovereenkomst van de woning aan de Peperstraat 12 is onderhuur niet toegestaan, echter verhuurder heeft er kennis van gekregen dat de huurder er niet zelf woont en het gehuurde aan derden is onderverhuurd;
- b. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
- c. Met betrekking tot het registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
- d. Met betrekking tot het registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
- e. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

2. Splitsingsakte

Het reglement van de Vereniging van eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op vijftwintig januari tweeduizend elf, verleden voor mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig januari tweeduizend elf in het register Hypotheken 4, deel 59468 nummer 40.

Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de gebruikseenheden:

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 1 (Peperstraat 10): bedrijfsruimte/winkelruimte;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 2 (Peperstraat 12): woning;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: berging;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 4: berging.

Er is geen huishoudelijk reglement.

In de bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten behorende splitsingstekening zijn de bergingen op de begane grond behorende bij de appartementsrechten met indices 3 en 4 niet correct weergegeven. Verkoper zal niet zorgdragen voor wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten danwel splitsingstekening.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is bepaald in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, woordelijk luidende:

“G. BIJZONDERE BEPALINGEN.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het registergoed wordt verwezen naar het bepaalde in akte houdende erfdienstbaarheid op negenentwintig januari negentienhonderd eenentachtig verleden voor Mr J.A. Schlette, destijds notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar (thans Dienst voor het Kadaster en de openbare registers) op twee februari negentienhonderd eenentachtig in deel 4202 nummer 45, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:

"De comparant sub 1 verklaart ten laste van het hem in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 1833, plaatselijk bekend Purmerend, Gedempte Singelgracht 13, hierna te noemen "lijdend erf", te vestigen ten behoeve van het aan de comparant sub II in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 1832, plaatselijk bekend Purmerend, Peperstraat 14, en ten behoeve van het aan comparant sub III in eigendom toebehorend kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie C nummer 3626, plaatselijk bekend Purmerend, Peperstraat 10-12, deze beide aan comparanten sub II en III in eigendom toebehorende percelen hierna zowel ieder afzonderlijk als tezamen te noemen "heersend erf".

A. de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg te Purmerend genaamd Gedempte Singelgracht en van en naar het heersend erf, zulks over een strook grond deel uitmakende van het lijdend erf, zoals een en ander met "doorloop" is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening gemaakt door de heer Th.P.J. Kwakman, architect te Broek in Waterland, welke tekening ook is gehecht aan het voormelde proces-verbaal van de terechtzitting van de meervoudige kamer der Arrondissementsrechtbank te Alkmaar gehouden op één en twintig februari negentienhonderd tachtig, en waarvan het gedeelte in een rechte lijn lopend vanaf de Gedempte Singelgracht tot aan het perceel van de comparant sub II in voormeld procesverbaal is aangeduid als "overkluisde steeg".

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid zijn partijen overeengekomen als volgt:

1. Indien de mogelijkheid aanwezig is of zich in de toekomst alsnog voordoet dient de deurbreedte van de deur aan de straatzijde van de overkluisde steeg op kosten van de comparant sub I of diens eventuele rechtsopvolgers op een gewenste breedte van minimaal één meter vijftig centimeter te worden gebracht.
2. De opening van de sub 1 bedoelde deur moet worden voorzien van een aflopende stoep naar de weg en dient door de comparant sub I, diens personeel, diens huisgenoten en diens bezoekers vrij te worden gehouden.
3. De steeg dient alleen voor gebruik ten behoeve van de panden van de comparanten sub II en III casu quo hun opvolgende eigenaren en deze steeg dient geheel vrij te worden gehouden, met dien verstande, dat de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers deze steeg wel mogen gebruiken anders dan voor de aan- en afvoer van materiaal.
4. De comparant sub I zal er zorg voor dragen dat de nodige constructieve voorzieningen worden getroffen opdat de steeg behoorlijk afwatert.
5. Het onderhoud en de kosten van de overkluisde steeg zullen voor rekening van de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers komen. Hetzelfde geldt voor het onderhoud en de kosten voor de aanleg van een doelmatige verlichting in de steeg, althans in het overkluisde gedeelte daarvan, terwijl ook het onderhoud van die verlichting en het stroomverbruik met betrekking tot die verlichting voor rekening van de comparant sub I en diens eventuele rechtsopvolgers zullen komen.
6. Voor rekening van de comparant sub I dient een nieuwe deur ter breedte van één meter vijftig centimeter, een schuifdeur, in de magazijnruimte van de comparant sub II te worden aangebracht zodanig dat daardoor voor de comparant sub II een rechte steeg ontstaat.

De kosten van het verplaatsen van de stellingen in de magazijnruimte van de comparant sub II, welk verplaatsen noodzakelijk is voor het aanbrengen van gemelde schuifdeur, dienen door de comparant sub I te worden betaald, dan wel, voor het geval de comparant sub I deze werkzaamheden in eigen beheer uitvoert, door hem worden gedragen.

7. *De door de comparant sub I aan te brengen deuren grenzend aan de nieuwe overkluisde steeg zullen niet naar de steegzijde mogen opendraaien, tenzij de gemeente Purmerend, met het oog op de brandpreventie, anders zou beslissen.*

B. *de erfdienstbaarheid van riolering langs het thans bestaande tracé door het lijdend erf. Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid zijn partijen overeengekomen dat de kosten van onderhoud van deze riolering alsmede van het eventuele ontstoppen van het rioolgedeelte dat zich op het erf van de comparant sub I bevindt voor rekening van de comparant sub I en diens rechtsopvolgers komen."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan een koper op te leggen, doet hij dat direct bij ondertekening van het proces verbaal van veiling en wordt een en ander tevens door ondertekening van het proces verbaal van veiling door koper aanvaard, alles onder opschortende voorwaarde van gunning.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

4. Diverse van toepassing zijnde clausules

a. **As is, where is**

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Registergoed, een veiling op basis van het principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek en beslagen.

De in de akte van veilingvoorwaarden gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.

Koper gaat met bovenstaande akkoord door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command .

b. **Ouderdomsclausule**

Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan honderd jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfspanden/woningen.

Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor onder andere het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etcetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het Registergoed, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het Registergoed kunnen zijn.

c. **Asbestclausule**

Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed was het normale praktijk asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken.

Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen.

Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command hiermee bekend te zijn, aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het

Registergoed en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het Registergoed kunnen voortvloeien. Verkoper vermeldt uitdrukkelijk dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend linoleum, vinyl enzovoorts) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.

d. **Niet-gebruiker clause**

Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt.

In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper.

Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

5. Akte de command

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.