

VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP

(Sloterweg 1345 en 1349 te Amsterdam)

II. Omschrijving Registergoed

Eigenaar 1 is rechthebbende van:

het bedrijfspand, waarin gevestigd een horeca-onderneming, met alle aan- en toebehoren, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Sloterweg 1345, 1066 CM Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord Holland) sectie F nummer 3312**, groot zevenhonderddrieënzestig vierkante meter (763 m²),

hierna te noemen: **Registergoed 1**.

Eigenaar 2 is rechthebbende van:

het eeuwigdurend recht van opstal van de grond, plaatselijk bekend Sloterweg 1349, 1066 CM Amsterdam – eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie F nummer 1948**, groot driehonderdeenveertig vierkante meter (341 m²) en de op drie grond gestichte opstallen, bestaande uit het woonwinkelpand met verdere aanhorigheden.

hierna te noemen: **Registergoed 2**.

Registergoed 1 en Registergoed 2 hierna tezamen te noemen **Registergoed**.

B. VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de VOORWAARDEN EN BEPALINGEN waaronder bij inzet en afslag in een zitting op twintig juni tweeduizend tweeëntwintig vanaf achttien uur (18:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Café Restaurant Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. E.H. Rozelaar, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende 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, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan

de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en

2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

Artikel 3

Artikel 3 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 1:

De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

Combinatie

Registergoed 1 en Registergoed 2 zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:

"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".

Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:

"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom.".

Bieden voor een ander

Artikel 5

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.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt:

Registergoed 1: negenduizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 9.750,00);

Registergoed 2: vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting wel begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Koper.

2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

Bij niet gunning zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:

"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed."

Belasting en kosten

koper dient te betalen:

Registergoed 1.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde één procent (1%) van de koopsom);

Registergoed 2.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00);

Indien in combinatie wordt verkocht

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75 %) van de koopsom;

Registergoed

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;
- de inzetpremie inclusief omzetbelasting;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- vergoeding negatieve bankrente notaris,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

Overdrachtsbelasting

Voor zover bekend aan verkoper is ter zake de verkrijging van het registergoed overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper.

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.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;

- b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk vier weken na gunning te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet hoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Waarborgsom

Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk de achtste dag 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.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van goedgeheid

Artikel 14

Artikel 14 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de goedgeheid”); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.

Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.

Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun goedgeheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
- door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van “veiling Rijnstraat te Amsterdam 1063756 waarborgsom” op rekeningnummer

NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of

- door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.
2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet goedge bevonden, tenzij:
 - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
 - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoeg te nemen.
 3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
 4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens goedgeheid.
 5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goedge bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

Garanties van de Verkoper

Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid.

Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”

Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:

“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

Aflevering

Artikel 19

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt vier weken na gunning.

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de Website of een daaraan gelieerde website.
2. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.

4. *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.
5. *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.
6. *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.
7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVA 2001 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.
2. 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 AVA 2001 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVA 2001 kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8. 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.
9. 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.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk 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 AVA 2001.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
11. De in lid 10 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 koopsom 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.
12. 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 10, 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. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. 14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 22 AVA 2001) 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.

Overige bepalingen

Lasten en beperkingen

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.

Bepalingen opstalrecht Registergoed 2

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen voormelde akte heruitgifte recht van opstal (deel 78821 nummer 104), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Voorwaarden en bedingen

Ten aanzien van de hergifte is in gemeld besluit het volgende bepaald, casu quo overeengekomen:

- a. *De uitgifte is eeuwigdurend, en ingegaan op één juli tweeduizend tien.*
- b. *De verschenen persoon sub 2 heeft gekozen voor voortzetting van de "oude" retributie van tweehonderdtweënzestig euro en eenennegentig eurocent (€ 262,91) per jaar, welk retributie met ingang van één juli tweeduizend vijftien is gewijzigd naar driehonderdelf euro (€ 311,00) per jaar, vastgesteld op de waarde ingevolge Wet Onroerende Zaken/getaxeerde waarde ten bedrage van eenhonderdeenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 171.500,00) peildatum tweeduizendnegen.*
- c. *In het besluit is overigens nog opgenomen het volgende, woordelijk luidende: "De retributie zal worden herzien conform het besluit van Rijnland d.d. 12 april 2011 waarbij is besloten tot toepassing van de methodiek voor aanpassing van de grondwaarde met 5% per jaar."*
- d. *Op het recht van opstal zijn toepassing voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken: de Algemene Juridische Opstalvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, vastgelegd in een akte op drieëntwintig december tweeduizend elf verleden door mr M.A. van Gaalen te Aalsmeer, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel 60929 nummer 92 en de wijziging, vastgelegd in een akte op twintig maart tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Van Gaalen, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheek 4 ten kantore van gemelde dienst voor het kadaster op diezelfde dag in deel 64100 nummer 170."*

De retributie bedraagt thans driehonderdelf euro (€ 311,00) per jaar.

Op twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig heeft Eigenaar 2 bij Hoogheemraadschap van Rijnland een offerte aangevraagd voor het kopen van de ondergrond (bloot-eigendom) van de Sloterweg 1349 te Amsterdam.

Op zestien maart tweeduizend tweeëntwintig heeft Hoogheemraadschap van Rijnland Eigenaar 2 een offerte gegeven waarbij de mogelijkheid wordt geboden het bloot-eigendom te kopen voor zesenviertigduizend negenhonderdvierennegentig euro en zes eurocent (€ 46.994,06) onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van Rijnland.

De offerte van het Hoogheemraadschap Rijnland is geldig tot twintig juni tweeduizend tweeëntwintig. Het Hoogheemraadschap Rijnland het inmiddels via email de dato negentien mei tweeduizend tweeëntwintig het volgende laten weten, woordelijk luidende:

“In de email van 18 mei vraag je om een verlenging van de reactieperiode op onze offerte van 16 maart.

Er zijn geen bezwaren de reactieperiode te verlengen tot 1 augustus 2022.

Voor die datum horen we graag of de opstaller akkoord gaat met het kopen van het bloot-eigendom.”.

Gebruik Registergoed

Het Registergoed zal bij de levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

Het Registergoed zal ter gelegenheid van de levering ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken voor wat betreft Registergoed 1, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

Overige verplichtingen

Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

Kosten en lasten

Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:

Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed op basis van het jaar tweeduizend tweeëntwintig:

Rioolrecht:

eenhonderdtweeënvijftig euro en vijftig eurocent (€ 152,50) maal twee (2);

Onroerend zaak belasting:

- Sloterweg 1345: eenduizend negenhonderdeenentwintig euro en vijftien eurocent (€ 1.921,15);
- Sloterweg 1349: tweehonderdachtenvijftig euro en zes eurocent (€ 258,06).

Waterschapslasten:

- Sloterweg 1345: eenhonderdzesenzeventig euro en eenenvijftig eurocent (€ 176,51);
- Sloterweg 1349: drieëntwintig euro en eenenzeventig eurocent (€ 23,71).

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend tweeëntwintig (met peildatum een januari tweeduizend eenentwintig) met betrekking tot het Registergoed:

- Sloterweg 1345: een miljoen tweehonderdzesduizend euro (€ 1.206.000,00); en
- Sloterweg 1349: eenhonderdtweeënzestigduizend euro (€ 162.000,00).

De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien mei tweeduizend tweeëntwintig zijn ten aanzien van het Registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Subsidie

Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Rechtsgedingen/onteigening

Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt over de energielabels van de Sloterweg 1345 en 1349 te Amsterdam. Deze labels zullen aan koper worden overhandigd.

Verzekering

Het Registergoed is verzekerd via een opstalverzekering zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij voor voldoende.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt de oppervlakte volgens de branche brede meet instructie (BBMI):

- Sloterweg 1345: BBMI circa vijfhonderdachtennegentig zestig/honderdste vierkante meter (598,60 m²) en verhuurbaar vloeroppervlak circa vijfhonderdeenenvijftig achtennegentig/honderdste vierkante meter (551,98 m²); en
- Sloterweg 1349: BBMI circa eenhonderdzesendertig veertig/honderdste vierkante meter (136,40 m²) en bruto vloeroppervlak eenhonderdeenenzestig zestig/honderdste vierkante meter (161,60 m²).

Milieu

1. Het is de Verkoper niet bekend 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.
2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Diverse van toepassing zijnde clausules

1. 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 hypotheken 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, de akte de command danwel de akte houdende kwijting.

2. Ouderdomsclausule

Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawl de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan vijftientig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, is hij net bekend met en/of staat hij niet in voor onder ander 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, de akte de command danwel de akte houdende kwijting 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.

3. 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.

Het is Verkoper niet bekend of het Registergoed asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat.

Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn, aanvaart 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.

4. Niet-gebruiker clause

Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed 2 (recent) niet zelf heeft gebruikt en dat hij niet bekend is met, en 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, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.