

dossier: pp/2020.003900.01

**AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN**

Op veertien december tweeduizend twintig is voor mij mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam, verschenen:

@

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijktens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht- van:  
enzovoorts

**Inleiding**

Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag veertien december tweeduizend twintig des avonds na achttien uur geheel via internet via de websites [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl), ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild de hierna vermelde registergoederen, te weten,

1. het woon- bedrijfspand met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1441 BH Purmerend, Peperstraat 7**, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 785, groot vierennegentig centiare;
2. a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1441 BJ Purmerend, Peperstraat 10**, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C complexaanduiding 4084-A, appartementsindex 1, uitmakende het dertig/honderdste (30/100ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de winkelruimte met bovenwoning, ondergrond, erf, steeg, binnenplaats en verder toebehoren, gelegen te Purmerend aan de Peperstraat 10-12 te 1441 BJ Purmerend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C nummer 3626, groot twee are tweeëntwintig centiare;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, de entree op de begane grond met trap naar de bovenwoning, het dakterras op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1441 BJ Purmerend, Peperstraat 12**, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C complexaanduiding 4084-A, appartementsindex 2, uitmakende het zestig zestig/honderdste (60/100ste) aandeel in de hiervoor onder 2.a omschreven gemeenschap;
- c. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en toebehoren aan/nabij de Peperstraat te Purmerend, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C complexaanduiding 4084-A, appartementsindex 3, uitmakende het vijf/honderdste (5/100ste) aandeel in de hiervoor onder 2.a omschreven gemeenschap;
- d. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de

berging op de begane grond en toebehoren aan/nabij de Peperstraat te Purmerend, plaatselijk niet ander aangeduid, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie C complexaanduiding 4084-A, appartementsindex 4, uitmakende het vijf/honderdste (5/100ste) aandeel in de hiervoor onder 2.a omschreven gemeenschap,

hierna tezamen aangeduid met: "het Registergoed".

Verkoper gaf vooraf te kennen:

**Verkrijging Registergoed**

enzovoorts

**Gegevens met betrekking tot het Registergoed**

**Gebruik/Huren**

1. a. De Peperstraat 7 is verhuurd voor een bedrag van éénderduizend negenhonderdvijfentwintig euro en negentig eurocent (€ 1.925,90) exclusief omzetbelasting, per maand.  
Totale huur per jaar exclusief omzetbelasting: drieëntwintigduizend éénhonderdtien euro en tachtig eurocent (€ 23.110,80).
- b. De Peperstraat 10/12 is verhuurd als volgt:
  - Peperstraat 10 (met de hiervoor onder 2.c gemelde berging): éénderduizend vierhonderdvijfentwintig euro (€ 1.425,00) per maand exclusief omzetbelasting;
  - Peperstraat 12: (met de hiervoor onder 2.d gemelde berging): éénderduizend achthonderdvierenvijftig euro en achtenzestig eurocent (€ 1.854,68) per maand exclusief vijftien euro (€ 65,00) voorschot watergeld en twaalf euro en vijftig eurocent (€ 12,50) bijdrage centrale verwarming, totaal éénderduizend negenhonderdtweeëndertig euro en achttien eurocent (€ 1.932,18).

Totale huur per jaar exclusief omzetbelasting en inclusief servicekosten: veertigduizend tweehonderdzesentachtig euro en zestien eurocent (€ 40.286,16).

Totaal aan huren per jaar, exclusief omzetbelasting en inclusief voorschot en bijdrage centrale verwarming: drieëntwintigduizend driehonderdzesennegentig euro en zesennegentig eurocent (€ 63.396,96).

2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.

De volgende bijzonderheden zijn van toepassing:

**Peperstraat 7:**

- met de huurder van de Peperstraat 7 is een vaststellingsovereenkomst gesloten inzake de huurbetaling;

**Peperstraat 10/12:**

- in de huurovereenkomst van de winkelruimte aan de Peperstraat 10 is opgenomen dat de verhuurder op uiterlijk één januari tweeduisend éénentwintig 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;
  - in 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.
3. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
  4. Met betrekking tot het Registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
  5. Met betrekking tot het Registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
  6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

#### Waarborgsommen

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:

- Peperstraat 7: zesduizend zeshonderdvijftien euro en vijftig eurocent (€ 6.715,50);
- Peperstraat 10: tweeduizend éénhonderdzevenendertig euro en vijftig eurocent (€ 2.137,50);
- Peperstraat 12: vijfduizend éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 5.175,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.

Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

#### Zakelijke lasten

Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:

- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht:
  - Peperstraat 7: driehonderdneuentachtig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 389,22);
  - Peperstraat 10: vierhonderdzevenenzestig euro en zes eurocent (€ 467,06);
  - Peperstraat 12: driehonderdénentwintig euro en vierenzestig eurocent (€ 321,64);
- rioolrecht/aansluitrecht: driehonderdzesenvijftig euro en veertig eurocent (€ 356,40), zijnde drie aansluitingen;
- watersysteemheffing gebouwd:
  - Peperstraat 7: tachtig euro en veertig eurocent (€ 80,40);
  - Peperstraat 10: zesennegentig euro en achtenveertig eurocent (€ 96,48);
  - Peperstraat 12: éénhonderdveertig euro en achttien eurocent (€ 140,18);
- wegenheffing:
  - Peperstraat 7: tweeëntwintig euro en vijfendertig eurocent (€ 22,35);
  - Peperstraat 10: zesentwintig euro en tweeëntachtig eurocent (€ 26,82);
  - Peperstraat 12: achtendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 38,96);
- servicekosten aan Vereniging van Eigenaars: niet vastgesteld.

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: éénduizend negenhonderdneuentertig euro en éénenvijftig eurocent (€ 1.939,51).

WOZ-waarden belopen:

- Peperstraat 7: éénhonderdvijfennegentigduizend euro (€ 195.000,00);
- Peperstraat 10: tweehonderdvierendertigduizend euro (€ 234.000,00);
- Peperstraat 12: driehonderdveertigduizend euro (€ 340.000,00).

#### Verzekeringen

De Peperstraat 7 is verzekerd bij Private Insurance Assuradeuren B.V. voor driehonderdeenenvijftigduizend zeshonderdzes euro (€ 351.606,00).

De Peperstraat 10/12 is verzekerd bij Private Insurance Assuradeuren B.V. voor zeshonderdzevenennegentigduizend vijfhonderdeenenzeventig euro (€ 697.571,00).

Koper kan de verzekering niet overnemen.

#### Rechtsgedingen

Met betrekking tot het Registergoed loopt/lopen er geen rechtsgedingen.

#### Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee november tweeduizend twintig zijn geen (voor)aanschrijvingen bekend.

#### Milieu

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat:

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

Ten deze wordt nog verwezen naar de ter inzage verstrekte uittreksels bodeminformatie van de omgevingsdienst IJmond de dato achtentwintig oktober tweeduizend twintig

#### Wet voorkeursrecht gemeente

Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

#### Onteigening

Met betrekking tot het Registergoed is:

- geen onteigening aangezegd.
- geen voornemen tot onteigening bekend.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee november tweeduizend twintig, zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

#### Energieprestatielabel

Ten aanzien van de Peperstraat 7 beschikt Verkoper over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Ten aanzien van de Peperstraat 10/12 beschikt Verkoper @niet over een

energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Verkochte verklaart Verkoper dat hij niet beschikt over een NEN2580 meting.

Splitsingsakte

Wat betreft het Registergoed onder 2 genoemd luidt het reglement van de Vereniging van eigenaars thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op vijftieng 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.

Verkoper verklaarde dat de Vereniging een "slapend" bestaan leidt, dat wil zeggen:

- a. er worden geen maandelijkse servicekosten betaald;
- b. er worden geen periodieke vergaderingen gehouden door de algemene leden vergadering, mitsdien zijn er ook geen notulen beschikbaar;
- c. er is geen begroting, exploitatieoverzicht en balans van de Vereniging beschikbaar;
- d. er is geen administrateur.

De Vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 51903784.

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

**A. Peperstraat 7**

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is bepaald in voormelde akte van levering de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend acht, woordelijk luidende:

**"Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen.**

Artikel 10.

*De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-*

*inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan de bepalingen en bedingen onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom;*

*verkoper, die thans vrijwillig de belangen waarneemt van de betrokken gerechtigde tot de bepalingen en bedingen, neemt deze ten behoeve van die gerechtigde aan."*

**B. Peperstraat 10-12 met bergingen**

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.

#### Diverse van toepassing zijnde clausules/bijzonderheden

##### 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 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.

##### 2. 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.

##### 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.

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.

4. 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. Monument

De Peperstraat 7 is op dit moment bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten onrechte aangemerkt als beschermd gemeentelijk monument. Het betreft namelijk het adres Peperstraat 9 dat wel als gemeentelijk monument is aangemerkt. De gemeente/het Kadaster is gevraagd de registratie hierop aan te passen.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

Veilingvoorwaarden

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponereerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

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

De registergoederen hiervoor onder 1. en 2. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremie bedraagt:

- voor wat betreft de Peperstraat 7: drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00) inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- voor wat betreft de Peperstraat 10-12 met bergingen: vijfduizend vijfhonderd euro

(€ 5.500,00) inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De Verkoper betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2A AVA aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

#### Levering

Het Registergoed wordt geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

#### Garanties

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

#### Risico

Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of – ingeval van eerdere aflevering – vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt.

#### Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:

- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1;
- de kosten van doorhalingen van inschrijvingen van hypotheek en beslagen,
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad éénhonderdnevenendertig euro en vijftien eurocent (€ 139,15) inclusief omzetbelasting per object;
- de kosten voor gebruikmaking van het platform van openbare verkoop.nl ad zeshonderdvijfennegentig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 695,75) inclusief omzetbelasting per object;
- de plokpenningen inclusief de eventuele omzetbelasting;
- eventueel plaatsing veilingobject op Funda,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad één procent (1%) van de koopsom per object;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.2 alsmede de eventuele kosten van het bieden via internet;
- 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 ad vijfendertig euro (€ 35,00);
- bij een rechtspersoon als koper: het tarief voor de verklaring uiteindelijke belanghebbende ad éénhonderdvijfennegentig euro (€ 195,00);

- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (€ 8,22) per notariële akte,
  - vergoeding negatieve bankrente notaris,
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting. De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **veertien januari tweeduizend eenentwintig**. Indien een koper dit wenst is Verkoper bereid mee te werken aan levering vóór 1 januari 2021.

#### Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

#### 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.

#### Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig uur na de veiling.

#### Extra voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

#### **Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE 2017, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
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. *Registratienotaris*:  
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 Registratienotaris 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVA 2001 en het in de bijzondere veilingvoorwaarden bepaalde.

**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 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 AVA 2001.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) 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 AVA 2001.
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 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.
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 te 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 goedgehoorden als bedoeld in artikel 14 AVA 2001 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 NIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Slot**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @