



Zaaknummer: 1095978CP

AKTE HOUDENDE VEILINGVOORWAARDEN
(Nieuwemeerdijk 219, 1171 NM Badhoevedorp)

Heden, één juni tweeduizend achttien, is voor mij, mr. Sylvia Monique van Lenning, notaris te -----
Amstelveen verschenen: -----
mevrouw Caroline Marlene Puijk, geboren te Hilversum op zeven en twintig november -----
negentienhonderd zes en zeventig, werkzaam ten kantore van Van Lenning *notariaat*, -----
kantoorhoudende Oranjestraat 13, 1183 NN Amstelveen, te dezen handelende als schriftelijk -----
gevolmachtigde van: -----

- a. de heer **Hendrik Oosterhoff**, geboren te Amsterdam op vierentwintig februari -----
negentienhonderd vijftien, wonende te 1511 WJ Oostzaan, Rietschoot 241, houder -----
van paspoort nummer NR9C2LD58, uitgegeven te Oostzaan op zestien januari -----
tweeduizend zeventien, gehuwd -----
- b. de heer mr. **Bernardus Meijer**, geboren te Amsterdam op vierentwintig januari -----
negentienhonderd drieënvijftig, wonende te 1081 BA Amsterdam, Oudaan 3, houder van -----
rijbewijs nummer 5664615153, uitgegeven te Amsterdam op tweeëntwintig januari -----
tweeduizend achttien, gehuwd; -----

hierna ook tezamen te noemen: "de verkoper". -----

VOLMACHT -----

Van het bestaan van de aan de comparante gegeven volmacht blijkt uit één onderhandse akte, --
welke aan deze akte zal worden gehecht. -----

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de -----
voorwaarden en de bepalingen waaronder op twee juli tweeduizend achttien om zestien uur en --
dertig minuten in het Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam, --
ten overstaan van mij, notaris, mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, dan wel een ander -----
bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild het -----
vermelde registergoed, te weten: -----

Omschrijving registergoed -----

het recht van opstal tot ultimo november tweeduizend tweeënvijftig van een perceel grond, -----
eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland en gelegen te Badhoevedorp aan de -----
Nieuwemeerdijk, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H nummer 10333, -----
groot twee are vierentwintig centiare, met de rechten van de opstaller op de zich daarop -----
bevindende opstallen van een woonhuis en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als -----
Nieuwemeerdijk 219 te 1171 NM Badhoevedorp, hierna te noemen: "het registergoed". -----

EIGENAAR -----

Tot dit registergoed is verkoper gerechtigd. -----

Titel van aankomst -----

Het registergoed werd door de verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, verkregen door -----
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op -----
zesentwintig november tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 65239 nummer 42 ----



van het afschrift van een akte van levering, op zesentwintig november tweeduizend veertien
verleden voor mr A. Buma, notaris te Amsterdam.
HYPOTHEEK
Het registergoed is bezwaard met hypothecaire inschrijving.
Zakelijke lasten per jaar
Door verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:
- Onroerende-zaakbelasting bedraagt een honderd veertien euro en vijf en zeventig
eurocent (€ 114,75)
- Riioolrecht bedraagt een honderd zeven en twintig euro en negen eurocent (€ 127,09)
- Waterschapslasten bedraagt dertig euro en zeventien eurocent (€ 30,17).
Totaal aan zakelijke lasten per jaar twee honderd twee en zeventig euro en een eurocent
(€ 272,01).
WOZ waarde beloopt een honderd dertien duizend euro (€ 113.000,00).
Verzekeringen
Het registergoed is door de eigenaar verzekerd voor een voldoende verzekerd bedrag.
Aanschrijvingen
Koper wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van eventuele van overheidswege
voorgeschreven te treffen voorzieningen. Verkoper neemt ten aanzien van voorzieningen welke ...
van overheidswege zijn voorgeschreven generlei aansprakelijkheid op zich.
Aan verkoper zijn **geen** aanschrijvingen bekend.
Uit kadastrale recherche de dato heden is gebleken dat er **geen** (voor-) aanschrijvingen en of
mondellinge aanzeggingen bekend zijn; verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de
verkregen informatie.
Milieu
Met betrekking tot het geveilde verklaart verkoper dat het hem niet bekend is dat er feiten zijn,
waaruit blijkt, dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of
andere (gevaarlijke) stoffen, zodat 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 is verkoper voorts **niet** bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals
olie- en septictanks bevinden.
Het is verkoper **niet** bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden. Het ...
is verkoper **niet** bekend dat zich in het verkochte andere voor de gezondheid schadelijke
materialen bevinden.
Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent de mogelijke aanwezigheid casu
quo gevolgen van stoffen in of aan het verkochte waarvan volgens de huidige maatstaven
verwacht mag worden dat deze schadelijk kunnen zijn voor mens, dier of milieu.
Publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de
openbare registers op dertig april tweeduizend achttien zijn ten aanzien van het Verkochte geen ...
beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
Energieprestatiecertificaat



Verkoper beschikt over een energieprestatie certificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Het document zal ten tijde van de overdracht ... aan koper worden overhandigd.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat het Registergoed volgens de NEN2580 op achttien oktober tweeduizend zeventien te hebben gemeten en dat de vermelde bruto vloeroppervlakten van vier honderd negen en negentig zes en veertig (499,46) m3 volgens informatie is verkregen. Het gebruiksoppervlak is gemeten op honderdtwee en vijftig (152) m2.

Verrekening Baten en Lasten

De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de kooppenningen voor rekening van de koper. Betaling achterstallige lasten: koper wordt er op geattendeerd, voorzover de koper daaraan krachtens enige wettelijke bepaling of anderszins gehouden kan worden, dat de koper aansprakelijk is voor eventueel achterstallige (zakelijke) lasten alsmede voor eventueel achterstallige servicekosten het registergoed betreffende. Indien koper voor een eventuele achterstand wordt aangesproken, eventueel vermeerderd met de kosten wegens niet-tijdige betaling daarvan, dan verkrijgt koper voor hetzelfde bedrag een regresvordering op de eigenaar ten laste van wie de veiling wordt gehouden.

Gebruik

Voor zover bekend is het registergoed niet in gebruik bij de verkoper. Bij de betaling van de kooppenningen zal het registergoed ontruimd dienen te worden opgeleverd, vrij van huur en/of gebruiksrechten ten behoeve van derden.

Ontruiming

Indien het registergoed niet vrij van gebruik wordt geleverd, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de grosse van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm; het bepaalde in artikel 20 lid 2 sub g AVEA 2001 is te dezen van toepassing. Een eventuele ontruiming geschiedt geheel voor rekening en risico van koper.

Kosten ontruiming

Alle kosten voor een eventuele ontruiming komen geheel voor rekening en risico van **koper**.

Onteigening

Er is **geen** onteigening aangezegd en er is geen voornemen tot onteigening bekend.

Rechtsgedingen

Er lopen **geen** rechtsgedingen met betrekking tot het geveilde.

Monumentenzorg

Het voormelde registergoed is **niet** aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.

Overdrachtsbelasting/Omzetbelasting

Terzake van de overdracht is overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper heeft medegedeeld dat wegens de levering van het verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of eventueel bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of bijzondere verplichtingen



wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 65239, nummer 42), waarin onder
meer het volgende voorkomt woordelijk luidende:

"OPSTALRECHT

*Te dezen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in de akte van vaststelling Algemene
Opstalvoorwaarden Waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000, op dertien december
negentienhonderdnegenennegentig verleden voor mr. J.J.A. de Groot, destijds notaris te
gemeente Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde
Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op veertien december daarna in register 4, deel
16272 nummer 4;*

*De voor het verkochte verschuldigde retributie bedraagt tweehonderdzesentwintig euro en
vierentwintig cent (€ 226,24) per jaar welke retributie voor het eerst zal worden herzien per één
december tweeduizend zeventien en daarna iedere vijf (5) jaar. "*

*Te dezen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in de akte van vaststelling Algemene
Opstalvoorwaarden Waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000, op dertien december
negentienhonderdnegenennegentig verleden voor mr. J.J.A. de Groot, destijds notaris te
gemeente Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde
Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op veertien december daarna in register 4, deel
16272 nummer 4, waarin onder meer het volgende voorkomt woordelijk luidende:*

*"Het college van hoofdingelanden van het Waterschap heeft bij besluit van vier
en twintig september negentienhonderd negen en negentig nummer VA/63137 ondermeer
besloten de algemene voorwaarden waaronder het Waterschap percelen grond in recht van
opstal uitgeeft opnieuw vast te stellen als "Algemene Opstalvoorwaarden Waterschap Groot-
Haarlemmermeer 2000".*

*Bij gemeld besluit werd tevens vastgesteld dat de Algemene Opstal voorwaarden Waterschap
Groot-Haarlemmermeer 2000 in werking treden op een januari twee duizend.*

*De comparant, handelend als gemeld verklaarde vervolgens dat de Algemene
Opstalvoorwaarden Waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000 luiden als volgt.*

ALGEMENE OPSTAL VOORWAARDEN WATERSCHAP

GROOT-HAARLEMMERMEER 2000

ARTIKEL 1

- 1. Het Waterschap Groot-Haarlemmermeer geeft percelen grond uit in recht van opstal met in ...
achtneming en van toepassing verklaring van deze algemene opstalvoorwaarden en voorts ...
onder zodanige bijzondere voorwaarden welke het waterschap voor elke uitgifte in recht
van opstal met de opstaller is overeengekomen en welke bijzondere voorwaarden onder
meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.*
- 2. De algemene opstalvoorwaarden kunnen te allen tijde door het algemeen bestuur worden
herzien. Zij treden in werking telkenmale bij uitgifte of heruitgifte van het opstalrecht.*

ARTIKEL 2

Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. algemene voorwaarden: de algemene opstalvoorwaarden Waterschap Groot
Haarlemmermeer 2000;*



- b. *uitgifte in recht van opstal: de vestiging van het recht van opstal alsmede de vestiging door heruitgifte in recht van opstal;*
- c. *de opstaller: de natuurlijke of rechtspersoon aan wie grond in recht van opstal uitgegeven wordt;*
- d. *het waterschap: het Waterschap Groot-Haarlemmermeer;*
- e. *recht van opstal; het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van het waterschap, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen;*
- f. *het dagelijks bestuur: het college van dijkgraaf en heemraden van het waterschap;*
- g. *het algemeen bestuur: het college van hoofdingelanden van het waterschap;*
- h. *bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen vermeld in de akte van vestiging of akte ter wijziging van het recht;*
- i. *aanbod: de brief en/of de concept-overeenkomst met bijlage(n), waarin het waterschap een ... perceel grond in recht van opstal aan een of meer gegadigde(n) aanbiedt,*
- j. *perceel grond: het stuk grond of het beperkte recht daarop, dat krachtens besluit van het waterschap in recht van opstal wordt of is uitgegeven;*
- k. *opstalvergoeding: de jaarlijkse verplichting van de opstaller tot betaling van een geldsom als vergoeding voor de uitoefening van zijn rechten;*
- l. *de overeenkomst tot uitgifte in recht van opstal: de obligatoire overeenkomst, waarbij het waterschap en de gegadigde(n) een overeenkomst tot uitgifte in recht van opstal hebben gesloten;*
- m. *de akte: de notariële akte van vestiging van het recht van opstal;*
- n. *uitgifteduur: de termijn, waarvoor het recht van opstal wordt/is gevestigd;*
- o. *de afkoopsom: het door de opstaller te betalen bedrag ineens dat in de plaats komt van de ... nog niet vervallen opstalvergoedingen over het lopende tijdvak;*
- p. *basistarief: het door het dagelijks bestuur vastgestelde door de opstaller verschuldigde tarief per vierkante meter (m²) grond, dat in recht van opstal uitgegeven wordt of is.*
- q. *woongebouwd: een al dan niet bebouwd perceel grond met bestemming woning;*
- r. *bedrijfsgebouwd: een al dan niet bebouwd perceel grond met bestemming de uitoefening van een bedrijf;*
- s. *overige uitgiftes: de uitgifte in recht van opstal van een perceel grond anders dan bedoeld in q. en r., als omschreven in dit artikel;*

ARTIKEL 3

Aanbod/omschrijving leveringsverplichting

1. *Het perceel grond zal in recht van opstal worden uitgegeven met alle daarbij behorende rechten en aanspraken mede uit hoofde van erfdienstbaarheden en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.*
2. *Het waterschap heeft kennis gegeven van alle eventueel aan het perceel grond verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:*



- a. de voorgaande akte(n) van uitgifte in recht van opstal;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Opstaller
 aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare
 registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar
 zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
 Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat
 aan het perceel grond lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de
 opstaller kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere
 belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk binnen twee weken na
 mededeling hiervan mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan het
 waterschap en de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet
 (voetstoots) aanvaardt. Het staat het waterschap vervolgens vrij, door een
 schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen 8 kalenderdagen
 nadat de mededeling van opstaller hem heeft bereikt, de overeenkomst tot uitgifte ...
 van recht van opstal te ontbinden.
 3. De grond wordt in recht van opstal uitgegeven in de staat waarin deze zich bij het verlijden
 van de notariële akte bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten ten laste van
 het waterschap.
 4. Het waterschap staat overigens niet in voor de aanwezigheid van hem onbekende
 gebreken.
- ARTIKEL 4**
- Vormvoorschriften**
1. De uitgifte in recht van opstal, splitsing of andere wijziging van het recht van opstal
 geschieden op de wijze als aangegeven in artikel 5 lid 1 van de algemene voorwaarden.
 2. De akte moet worden verleden binnen drie maanden na de dag, waarop het aanbod ter
 kennis van de opstaller is gebracht. Het dagelijks bestuur kan deze termijn verlengen.
 3. Aan het waterschap wordt op kosten van de opstaller op eerste aanvraag een afschrift of
 uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
 4. Alle kosten en rechten verband houdende met het vestigen en wijzigen van het recht van
 opstal, de tenuitvoerlegging daarvan, het splitsen of van enige andere wijziging van het
 recht van opstal, alsmede de kosten van de eventuele kadastrale opmeting, komen voor
 rekening van de opstaller.
- ARTIKEL 5**
- Uitgifte in recht van opstal.**
1. De uitgifte in recht van opstal, geschiedt bij akte te verlijden ten overstaan van een door de ...
 opstaller aan te wijzen en in de gemeente Haarlemmermeer gevestigde notaris.
 2. De uitgifteduur voor het **woon- en bedrijfsgebouwd** bedraagt VIJFTIG (50) jaar. De duur
 voor de overige uitgiftes bedraagt VIJF EN ZEVENTIG (75) jaar.
 3. Na afloop van de uitgifteduur heeft de opstaller recht op heruitgifte in recht van opstal.
 Het waterschap zal uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de uitgifteduur een aanbod ...
 tot heruitgifte aan de opstaller, op de in dat aanbod aangegeven voorwaarden, verzenden.
 Het aanbod kan slechts worden aanvaard door heruitgifte overeenkomstig lid 1 van dit



artikel uiterlijk zes (6) maanden na afloop van de uitgifteduur van het te beëindigen
opstalrecht. Het dagelijks bestuur kan deze termijn verlengen.
Een aldus krachtens heruitgifte tot stand gekomen opstalrecht zal geacht worden een
voortzetting van het door de uitgifteduur beëindigde opstalrecht te zijn.

4. Indien het aanbod tot heruitgifte overeenkomstig de in lid 3 van dit artikel aangegeven
wijze niet door de opstaller is aanvaard en op het uit te geven perceel grond geen
beperkt zakelijk recht rust is het opstalrecht geëindigd.
Het waterschap zal daarvan bij exploit mededeling doen aan de opstaller
overeenkomstig het gestelde in artikel 104 lid 2 en in de artikelen 87 en 88 van boek 5 ...
van het Burgerlijk Wetboek.
5. Indien het aanbod tot heruitgifte overeenkomstig de in lid 3 van dit artikel aangegeven
wijze niet door de opstaller is aanvaard en op het her uit te geven perceel grond een
of meer beperkt zakelijk recht(en) rust(en), is het waterschap terstond, nadat vaststaat ...
dat de heruitgifte niet zal plaatsvinden, verplicht bij exploit op de wijze, zoals in het
vierde lid, tweede zin, van dit artikel omschreven, de betrokken beperkt zakelijk
gerechtigde(n) daarvan in kennis te stellen.
De beperkt zakelijk gerechtigde(n) heeft/hebben alsdan het recht en wordt/worden
geacht daartoe door de opstaller onherroepelijk te zijn gemachtigd om binnen drie (3)
maanden na verzending van vorenbedoeld exploit tot heruitgifte van het her uit te
geven perceel grond in recht van opstal op naam en voor rekening van de opstaller
over te (doen) gaan, zulks echter onder de voorwaarden en bedingen als in het in lid 3 ...
van dit artikel bedoelde aanbod van het waterschap zijn opgenomen. Indien (een van) ...
de zakelijk gerechtigde(n) van zijn recht tot (doen van) heruitgifte in recht van opstal
gebruik maakt wordt het opstalrecht geacht niet te zijn geëindigd.
Indien op het in opstal her uit te geven perceel grond meer beperkt zakelijke rechten
rusten, is iedere zakelijk gerechtigde tot vorenbedoelde heruitgifte in recht van opstal
op naam van de opstaller bevoegd, met dien verstande dat indien er meerdere
beperkt zakelijke gerechtigden van deze bevoegdheid gebruik wensen te maken de
hoogst gerangschikte van hen daartoe als eerste bevoegd is.

ARTIKEL 6

Opstalvergoeding en de vijfjaarlijkse aanpassing daarvan.

1. Jaarlijks is een opstalvergoeding verschuldigd. De opstalvergoeding bij uitgifte wordt
berekend door **de kadastrale oppervlakte van het perceel** te vermenigvuldigen met
een **basistarief per vierkante meter (m²)**.
Bij het niet voorhanden hebben van de juiste kadastrale oppervlakte wordt de
oppervlakte zo nauwkeurig mogelijk door het dagelijks bestuur vastgesteld.
Er zijn drie basistarieven, namelijk voor **woongebouwd**, voor **bedrijfsgebouwd** en
voor **overige uitgiftes**.
De basistarieven luiden als volgt:
- **woongebouwd EEN GULDEN EN ZEVENTIG CENT (f 1,70) per vierkante**
meter (m²);
 - **bedrijfsgebouwd TWEE GULDEN EN VIJF CENT (f 2,05) per vierkante meter**



(m²); en
- **overige uitgiften een met in achtneming van artikel 25 lid I van de algemene voorwaarden nader te bepalen tarief.**

2. In afwijking van het vorige lid wordt voor de berekening van de opstalvergoeding bij
uitgiften in recht van opstal ten behoeve van appartementen als oppervlakte van het
perceel aangehouden de som van het aantal vierkante meters appartementsrecht per
verdieping, verhoogd met de kadastrale oppervlakte van het perceel. De
opstalvergoeding wordt overigens berekend als in lid 1 aangegeven.
3. De basistarieven worden vanaf één januari tweeduizend jaarlijks door het dagelijks
bestuur bij afzonderlijk te nemen besluit aangepast aan de ontwikkeling van het
algemeen prijsniveau.
De aangepaste basistarieven worden gevonden door het basistarief van het
voorafgaande jaar te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen
aanpassings-coëfficiënt. Het voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt
wordt berekend door toepassing van de formule:
 - a.
 - b. waarin voorstelt:
de letter **a**: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de
maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar,
zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de
Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter **b**: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het jaar, voor-
voorafgaande aan het onder letter a bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de
letter a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde
aanpassingscoëfficiënt door het algemeen bestuur bepaald op een wijze die
zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is
omschreven.
4. De opstalvergoeding wordt na verloop van telkens vijf (5) jaren aangepast aan
het voor dat jaar geldende basistarief. De aangepaste opstalvergoeding wordt
berekend op de wijze als in de leden 1 en 2 aangegeven.
5. Voor de uitgifte in recht van opstal van percelen grond, die niet tevoren in recht
van opstal aan de opstaller werden uitgegeven, is naast de jaarlijkse
opstalvergoeding een eenmalige extra vergoeding verschuldigd. Voor die uitgiften ...
wordt dóór een beëdigd makelaar op kosten van de opstaller op basis van
verkoop bij volle en vrije eigendom de grondwaarde van het perceel grond
vastgesteld. De éénmalige extra vergoeding wordt als volgt berekend:
bedrag van de hiervoor vastgestelde grondwaarde verminderd met de afkoopsom ...
berekend op de wijze als aangegeven in artikel 7 lid 6.

ARTIKEL 7
Wijze van betaling

1. De opstalvergoeding is verschuldigd vanaf de datum waarop het recht van opstal



- ingaat en dient jaarlijks bij vooruitbetaling door de opstaller te worden voldaan.
2. De opstalvergoeding moet worden betaald zonder korting, inhouding of
schuldvergelijking door storting of overschrijving op een door het waterschap aan ...
te geven postrekening of bankrekening ten name van het waterschap.
 3. Gemis van het genot, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, van de in recht van opstal
uitgegeven grond wegens schade, onheil, of andere omstandigheden van welke
aard ook, die niet aan het waterschap zijn toe te rekenen, geeft de opstaller
generlei recht op vermindering, kwijtschelding of teruggave van de verschuldigde ...
opstalvergoeding ook al heeft dit gemis vijf (5) jaar of langer geduurd.
 4. Indien de opstalvergoeding niet tijdig is betaald, is een verdragingsrente
verschuldigd ter hoogte van één procent (1 %) per maand of zoveel meer als de
wettelijke rente bedraagt over het achterstallig bedrag, te rekenen vanaf de dag
waarop de opstalvergoeding is verschuldigd, waarbij een gedeelte van een
maand geldt als een volle maand.
 5. Telkens na afloop van één (1) jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente
wordt berekend, vermeerderd met de alsdan verschuldigde rente.
 6. Op verzoek van de opstaller kan voor de duur van het recht van opstal afkoop
van de opstalvergoeding plaatsvinden op basis van een door het algemeen
bestuur vast te stellen regeling.

ARTIKEL 8

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Behoort het recht van opstal toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten,
hetzij als opstaller van verschillende gedeelten van de zaak dan zijn zij hoofdelijk
verbonden voor de gehele opstalvergoeding die tijdens hun recht opeisbaar is,
2. Na overdracht of toedeling van het recht van opstal of een gedeelte daarvan of van
een aandeel in het recht van opstal zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger
hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde opstalvergoeding
die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
3. De verplichtingen van de opstaller die uit het recht van opstal of de terzake
aangegane overeenkomsten voortvloeien zijn ook ten aanzien van erfgenamen en
rechtverkrijgenden ondeelbaar.

ARTIKEL 9

De bestemming

De bestemming van het in recht van opstal uitgegevene wordt in de akte van uitgifte
bepaald. Het is de opstaller niet toegestaan zonder toestemming van het dagelijks bestuur
een andere bestemming aan het perceel grond te geven of een handeling in strijd met de
bestemming het perceel grond te verrichten.

ARTIKEL 10

Het stichten van opstallen

De opstaller heeft het recht op de in recht van opstal uitgegeven grond opstallen
overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming te stichten of te hebben met
inachtneming van door het dagelijks bestuur vooraf goed te keuren plannen en te geven



aanwijzingen.

ARTIKEL 11

Wegnemen gebouwen, werken en beplantingen

1. De opstaller heeft tijdens de duur van het recht van opstal of bij het einde daarvan niet ... de bevoegdheid tot het wegnemen van gebouwen, werken of beplantingen, welke door hem of zijn rechtsvoorganger zijn aangebracht of van het waterschap tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
2. Het vorenstaande heeft zowel betrekking op verplicht als onverplicht aangebrachte gebouwen, werken of beplantingen.
3. Het in lid 1 bepaalde lijdt uitzondering, indien bij het einde van het recht van opstal overeenkomstig artikel 17 dezer voorwaarden door het waterschap geen vergoeding voor de aangebrachte gebouwen, werken of beplantingen wordt voldaan.
In dat geval is de opstaller verplicht om binnen één maand na het eindigen van het recht van opstal voor zijn rekening die gebouwen, werken of beplantingen weg te nemen onder toezicht van en met inachtneming van de aanwijzingen door het waterschap te geven.

ARTIKEL 12

Onderhouds- en gedoogplicht

1. De opstaller is verplicht:
- a. de in recht van opstal uitgegeven grond behoorlijk te onderhouden en daaraan alle nodige herstellingen, ook de buitengewone, te verrichten of te doen verrichten en voorts al datgene te doen of na te laten ter voorkoming van het ontstaan van eventuele aanmerkelijk aan de grond toe te brengen schade en voor grofelijk misbruik van de onroerende zaken te waken;
- b. het erf binnen zes (6) maanden na de datum waarop het recht van opstal is ontstaan af te scheiden en dit steeds afgescheiden te houden, en voor zover een sloot de afscheiding vormt, deze diep en schoon te houden, onverminderd het dienaangaande bepaalde in de desbetreffende keurbepalingen van dit waterschap. De kosten van het maken en onderhouden van de erfafscheidingen komen geheel voor eigen rekening van de opstaller.
2. De opstaller moet gedogen, dat:
- a. in het geval het dagelijks bestuur daartoe gegronde redenen aanwezig acht, de in ... recht van opstal uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen wordt ... opgenomen door deskundigen, die daartoe door het dagelijks bestuur zijn aangewezen;
- b. palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de in recht van opstal uitgegeven grond of de zich daarop bevindende opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het waterschap dit nodig zal vinden. Over plaats en wijze vindt tevoren overleg plaats met de opstaller; deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
3. De opstaller moet voor zover de in recht van opstal uit te geven grond een tot voortuin ...



- bestemde strook bevat, deze strook ten genoegen van het dagelijks bestuur als tuin aanleggen en onderhouden.*
4. *Het is de opstaller verboden zonder toestemming van het dagelijks bestuur*
- a. de opstallen te veranderen dan wel geheel of gedeeltelijk te slopen.*
- b. aarde van het grondperceel af te voeren.*
- Indien het dagelijks bestuur zijn toestemming heeft verleend, dienen de daarbij gegeven*
- aanwijzingen in acht te worden genomen.*
- ARTIKEL 13
- Tijdstip eigen gebruik grond*
- De opstaller kan de in recht van opstal uitgegeven grond in eigen gebruik en genot*
- aanvaarden op de datum van de akte. Vanaf de ingangsdatum van het recht van opstal*
- komen voor rekening van de opstaller alle zakelijke lasten en belastingen, die op of in*
- verband met de eigendom van de grond of opstallen worden geheven, ongeacht op wiens*
- naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.*
- ARTIKEL 14
- Splitsing, vervreemding e.d. van het recht van opstal*
1. *De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande goedkeuring van het dagelijks bestuur de in recht van opstal uitgegeven grond te splitsen of het recht van opstal op*
- een gedeelte van de grond over te dragen of toe te delen. Aan deze goedkeuring kan*
- het dagelijks bestuur voorwaarden verbinden.*
2. *Tegelijk met het indienen van een aanvraag om goedkeuring als in het eerste lid*
- bedoeld, dient de aanvrager aan het waterschap te voldoen een door het waterschap*
- bij afzonderlijk besluit te bepalen redelijke vergoeding ter tegemoetkoming in de door*
- het waterschap voor de behandeling van die aanvraag te maken kosten.*
3. *Geen overdracht van het recht van opstal wordt door het waterschap erkend, indien*
- niet van de akte van overdracht een afschrift of uittreksel aan het waterschap is*
- uitgereikt.*
4. *Ingeval het recht van opstal door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt ...*
- te behoren of overgaat op een andere wijze dan hiervoor is bepaald, rust op de*
- opstaller, diens erfgenamen, rechtsopvolgers of rechtverkrijgenden de verplichting*
- binnen drie (3) maanden na het overlijden , het ontstaan van de onverdeeldheid of het ...*
- tijdstip van overgang, aan het waterschap mee te delen op wie de rechten en*
- verplichtingen, uit het recht van opstal voortvloeiende, zijn overgegaan. Het dagelijks*
- bestuur is bevoegd een verklaring van erfrecht of een uittreksel uit het testament te*
- vorderen. De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger ...*
- aan te wijzen en het dagelijks bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Het*
- dagelijks bestuur kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met*
- betrekking tot het recht van opstal rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze*
- vertegenwoordiger doen instellen.*
5. *De opstaller is tot splitsing van het recht van opstal in appartementsrechten of tot*
- samenvoeging van opstalrechten slechts bevoegd na voorafgaande goedkeuring van*
- het dagelijks bestuur. Aan deze goedkeuring kan het bestuur voorwaarden verbinden.*



Een besluit tot goedkeuring van splitsing in appartementsrechten zal tevens de
gewijzigde opstalvergoeding en de verdeling daarvan over de te vormen
appartementsrechten bevatten. Van de inhoud van dit besluit dient in de akte van
splitsing in appartementsrechten melding te worden gemaakt.

ARTIKEL 15

Onder-recht van opstal

Het is de opstaller niet toegestaan de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of
gedeeltelijk in onder-recht van opstal te geven. Het dagelijks bestuur kan in afwijking
hiervan toestemming verlenen, al dan niet onder voorwaarden.

ARTIKEL 16

Opzegging recht van opstal

1. Indien de opstaller in verzuim is de opstalvergoeding over twee achtereenvolgende
jaren geheel of gedeeltelijk te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming
van enige andere verplichting, kan het waterschap het recht van opstal door het
uitbrengen van een exploit aan de opstaller opzeggen overeenkomstig het gestelde in
artikel 104 lid 2 en de artikelen 87 en 88 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voordat een besluit tot opzegging wordt genomen, krijgen de opstaller, de
hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en de beslaglegger(s) die in de
openbare registers zijn ingeschreven eenmalig de gelegenheid om binnen een door
het dagelijks bestuur te bepalen termijn van minstens drie (3) maanden en ten
hoogste zes (6) maanden alsnog de oorzaak van de mogelijke opzegging weg te
nemen met vergoeding van de toegebrachte kosten, schaden en interessen.
3. In het door het algemeen bestuur vast te stellen besluit tot opzegging wordt de dag
bepaald, waarop het recht van opstal zal eindigen en de grond met de opstallen ter
vrije beschikking van het waterschap moet zijn gesteld. Deze opzegging moet op
straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen na kennisgeving van het besluit worden
betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van
opstal in de openbare registers staan ingeschreven.
4. Het is de opstaller niet toegestaan het recht van opstal door opzegging te beëindigen.

ARTIKEL 17

Tussentijdse beëindiging van het recht van opstal

1. Bij besluit van het algemeen bestuur kan het recht van opstal tussentijds worden
beëindigd, wanneer het waterschap naar het oordeel van voornoemd bestuur de
beschikking over de in recht van opstal uitgegeven grond dient te verkrijgen om het
waterschapsbelang dienende dringende redenen.
2. Het door het algemeen bestuur te nemen besluit bevat de dag, waarop het recht van
opstal zal eindigen en de grond met opstallen ter vrije beschikking van het waterschap ...
moet worden gesteld. Tussen de datum van het besluit van het algemeen bestuur en
de dag waarop het recht van opstal eindigt moet een tijdvak van minstens één (1) jaar
liggen. Het besluit wordt binnen acht (8) dagen na dagtekening ervan bij exploit ter
kennis van de opstaller en van de ingeschreven hypotheekhouders of andere
belanghebbenden gebracht.

3. *Het waterschap is bevoegd van de in dit artikel bedoelde beëindiging van het recht van opstal in de openbare registers te doen blijken onder verwijzing naar het besluit van het algemeen bestuur en de kennisgeving bedoeld in het voorgaande lid.*
4. *Indien de opstaller tussentijdse beëindiging en nieuwe uitgifte van het recht van opstal wenst, dient door hem daartoe een schriftelijk verzoek te worden ingezonden. Tegelijkertijd met het indienen van een dergelijk verzoek, dient de opstaller aan het waterschap te voldoen een door het waterschap bij afzonderlijk besluit te bepalen redelijke vergoeding ter tegemoetkoming in de door het waterschap voor de behandeling van dat verzoek te maken kosten. Het nieuwe opstalrecht zal geacht worden een voortzetting van het ontbonden opstalrecht te zijn.*

ARTIKEL 18

Rechtsgevolgen beëindiging recht van opstal

1. *Het waterschap treedt bij het eindigen van de termijn, waarvoor het recht van opstal is verleend, of na opzegging op het tijdstip, waartegen die opzegging is geschied, in de volle en vrije eigendom van de in recht van opstal uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen.*
2. *Na beëindiging van het recht van opstal heeft de opstaller recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger met toestemming van het waterschap zijn aangebracht of van het waterschap tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Eveneens heeft de opstaller recht op teruggave van de eenmalige vergoeding, zo deze bij uitgifte ... overeenkomstig artikel 6 lid 5 is voldaan.*
3. *Geen recht op vergoeding bestaat indien de opstaller dan wel een rechtsvoorganger van hem de gebouwen, werken of beplantingen niet zelf heeft bekostigd, casu quo de opstaller de gebouwen, werken of beplantingen zonder toestemming van het waterschap heeft aangebracht.*
4. *Het waterschap kan van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding afhouden hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal van de opstal ler heeft te vorderen.*
5. *Bij het ontbreken van overeenstemming omtrent de waarde van de ingevolge dit artikel te vergoeden werken, opstallen en beplantingen benoemen elk der partijen een beëdigd taxateur. Elk der taxateurs stelt de genoemde waarde vast. Indien noodzakelijk benoemen beide taxateurs een derde taxateur die een de partijen bindende taxatie zal uitbrengen welke taxatie tussen de hoogste en de laagste taxatiewaarde zal dienen te liggen. Elk der partijen draagt de kosten van de door hem benoemde taxateur. De kosten van de eventueel te benoemen derde taxateur worden door partijen gezamenlijk gedragen.*
6. *Bij beëindiging van het recht van opstal dient de grond te worden opgeleverd aan het waterschap in dezelfde staat als waarin deze zich bevond bij de uitgifte in recht van opstal. Het waterschap is bevoegd indien daartoe aanleiding is op kosten van de opstaller een bodemonderzoek te laten uitvoeren.*



- Het bepaalde in lid 2 vindt eerst toepassing na oplevering, behoudens door derden
rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.
- ARTIKEL 19
1. *Positie hypotheekhouders.*
*Behoudens het bepaalde in de artikelen 16 en 17 zal het waterschap zonder
toestemming van de ten hypotheekkantore ingeschreven hypotheekhouders niet
medewerken tot opheffing van het recht van opstal bij minnelijke overeenkomst, noch
meewerken aan afstand van het recht van opstal.*
 2. *Indien het recht van opstal bij haar beeindiging met hypotheek, een ander beperkt
recht, retentierecht en/of beslag was bezwaard is het waterschap krachtens deze
algemene voorwaarden gemachtigd om, in afwijking van en voorafgaande aan artikel
18 lid 2 de opbrengst na toepassing van artikel 18 lid 4 aan de hypotheekhouders,
andere beperkt gerechtigden retentiegerechtigden en/of beslagleggers een bedrag
gelijk aan hetgeen hen zou toekomen, indien het een verdeling betrof van de koopprijs ...
na executoriale verkoop van het opstalrecht, uit te keren.*
- ARTIKEL 20.
- Verbindendheid voorwaarden bij herbouw of herstel*
- Deze algemene voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel
van de op de in recht van opstal uitgegeven grond staande oorspronkelijke bebouwing.*
- ARTIKEL 21
- Boetebeding*
1. *Het dagelijks bestuur kan bij niet-nakoming of overtreding van overeenkomstig deze
voorwaarden genomen besluit een boete opleggen;-*
 - a. *in geval van overtreding of niet-nakoming van de artikelen 10 en 12, lid I onder b. ...
een boete van TIEN PROCENT (10 %) van de opstalvergoeding, voor elke dag of ...
een gedeelte van een dag, dat de niet-nakoming voortduurt, een en ander
onverminderd het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van
hetgeen in afwijking van het in dit besluit gestelde geschiedt;*
 - b. *in geval van overtreding of niet-nakoming van artikel 11, lid 3, artikel 12, lid I sub
a, lid 2 sub a en b, lid 4 een boete van VIJFTIEN PROCENT (15 %) van de opstal ...
vergoeding voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet-nakoming of
overtreding voortduurt, een en ander onverminderd het recht om herstel,
verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in dit besluit ...
gestelde geschiedt.*
 2. *De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkel feit van de niet-
nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
 3. *Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, wanneer aan
de aanschrijving van het waterschap tot herstel, verandering of verwijdering binnen de ...
door het dagelijks bestuur gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling,
verandering of verwijdering door of vanwege het waterschap kunnen geschieden op
kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden. Daarbij zal het in recht van
opstal uitgegevene kunnen worden betreden door de daartoe door het dagelijks*



bestuur aan te wijzen personen. De opstaller zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is ----
toegang tot het in recht van opstal uitgegeven terrein te verlenen, door dit enkele feit -----
aan het waterschap een dadelijk opeisbare boete verbeuren van TWINTIG PROCENT ...
(20 %) van de opstalvergoeding.

ARTIKEL 22

Verzuim van de opstaller

Bij overtreding, niet-nakoming of niet-voldoening door opstaller van enige in deze -----
voorwaarden opgenomen bepaling, zal hij in verzuim zijn door het enkele feit van de -----
overtreding, niet-nakoming, of niet-voldoening zelve of door het enkele verloop van de -----
bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

ARTIKEL 23

Adressering correspondentie

De in deze algemene voorwaarden bedoelde kennisgevingen, 'mededelingen, -----
aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen geschieden bij aangetekende brief aan -----
de bij het waterschap bekende woonplaats dan wel aan het adres van de opstal, waarop -----
het opstalrecht betrekking heeft of, ten aanzien van hypotheekhouders en andere in de -----
openbare registers ingeschrevenen aan de door hen bij de inschrijving gekozen -----
woonplaats. -

ARTIKEL 24

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van het waterschap Voor zover in deze -----
algemene voorwaarden aan het waterschap enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, -----
laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van het waterschap alle andere -----
rechtsmiddelen of vorderingen, die het ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in -----
te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt of uitgesloten.

ARTIKEL 25.

Wijziging voorwaarden

1. De bepalingen en bedingen van deze algemene voorwaarden zijn van toepassing, -----
indien en voor zover daarvan bij of krachtens het besluit tot uitgifte in recht van opstal ----
niet wordt afgeweken. -
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen gewijzigde voorwaarden op een ----
eerder tijdstip ingaan, indien een - met toestemming van het dagelijks bestuur - -----
veranderd gebruik van de grond naar het oordeel van voornoemd bestuur daartoe -----
aanleiding geeft, met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
3. Indien het bepaalde in lid 2 toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar -----
genoemde geval eventuele bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

ARTIKEL 26.

Naleving keur waterschap.

De opstaller is verplicht tot volledige nakoming van de bepalingen welke zijn gesteld, of -----
zullen worden gesteld in de Keur van het waterschap Groot-Haarlemmermeer.

ARTIKEL 27

Beroep op het algemeen bestuur

Bij het algemeen bestuur van het waterschap Groot-Haarlemmermeer kan door de -----



*opstellen beroep worden ingesteld tegen de besluiten van het dagelijks bestuur, genomen
ter uitvoering van deze voorwaarden.*

ARTIKEL 28

Grootteverschillen

*Verskil van de werkelijke grootte van de in recht van opstal uitgegeven grond, met de
opgegevene, hoe groot dit ook mocht zijn, zal tussentijds geen aanleiding kunnen geven
tot verandering van de opstalvergoeding, vordering van de opgegeven maat of vernietiging ...
van de overeenkomst.*

ARTIKEL 29

Inwerkingtreding voorwaarden

*Deze voorwaarden treden in werking na inschrijving in het register 4 betreffende
onroerende zaken ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Amsterdam en zullen van toepassing zijn op alle nadien gesloten overeenkomsten.
Eerder vastgestelde algemene voorwaarden blijven onverkort van toepassing op de voor
dat tijdstip gesloten overeenkomsten, zolang deze door tijdsverloop niet zijn verstreken,
tenzij de opstaller tussentijdse beëindiging en nieuwe uitgifte van het recht van opstal
onder deze voorwaarden wenst.*

ARTIKEL 30

Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel:

Algemene opstalvoorwaarden waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000."

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

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

*De overdrachtsbelasting wordt berekend over de koopprijs van het Registergoed vermeerderd
met de gekapitaliseerde vooruitbetaalde erfpachtcanon.*

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 mr P.J.N. van Os, destijds notaris 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, 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 plaatsvinden. Onderstaande ...
begrippen verwijzen naar de Algemene Voorwaarden voor Excutieverkopen 2017, met
inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.*

Verdere Bijzondere Bepalingen:

As is, where is

*Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de
onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het*



principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische,
milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper
wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan ...
koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde
verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen
dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.

Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper
verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand bijna negentig jaar oud is, wat 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, staat hij niet in voor o.a.
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 etc.) en de afwezigheid van
doorslaand of optrekkend vocht etc.. Koper aanvaardt alle, in verband met vorenbedoelde
lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het verkochte, ook voor zover die een belemmering
voor het normaal gebruik van het verkochte kunnen zijn.

Asbest-clausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het
verkochte normale praktijk was asbest houdende materialen in de bouw te verwerken. Koper
aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering
van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen ...
te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle
aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende
zaak kunnen voortvloeien. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse
soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt
kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend is.

Niet-gebruiker clausule

Verkoper heeft koper nadrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het onroerend goed
nimmer zelf heeft gebruikt. En dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over
eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn
geweest als hij het verkochte zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen
uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening
en risico van koper komen. Bij het tot stand komen van de koopsom is hier rekening mee
gehouden.

In het kader van de verkoop 'as is, where is' en het hiervoor vermelde kan verkoper
Artikel 2.g. van de koopakte van het model van de KNB ring Amsterdam ('De zich in de
Gebruikseenheid en/of de Gemeenschappelijke gedeelten bevindende technische installaties
en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik
daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt') niet
garanderen.

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.	
<u>Inzetpremie</u>	
De inzetpremie bedraagt twee duizend euro (€ 2.000,00) exclusief eventueel verschuldigde	
omzetbelasting.	
De inzetpremie komt voor rekening van de koper.	
De koper betaalt de inzetpremie aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking	
naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor	
uitbetaling aan de inzetten	
Bij niet gunning wordt geen inzetpremie uitgekeerd.	
<u>Levering</u>	
Het Registergoed wordt geleverd leeg en ontruimd en vrij van huur.	
<u>Garanties</u>	
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.	
<u>Risico</u>	
Het Registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag van de gunning.	
<u>Betaling</u>	
Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient Verkoper te betalen:	
- courtage makelaar-verkoper;	
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.	
Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient <u>koper</u> te betalen:	
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;	
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad twee procent (2 %) van de koopsom,	
exclusief omzetbelasting, kadasterkosten, en kosten veilinghuis.;	
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief <u>1.1. én 1.2.</u> , inclusief de eventuele kosten	
van 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;	
- de kosten van een eventuele akte de command;	
- de plokpenning ad twee duizend euro (€ 2.000,00) exclusief omzetbelasting (ex artikel 6.1	
van het tarief van het veilinghuis),	
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 twee augustus tweeduizend achttien.	
<u>Baten en lasten</u>	
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 achtenveertig uur na de veiling.

SLOT

De comparante is aan mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Nadat
 de inhoud van deze akte – en het geven van een toelichting op de inhoud – zakelijk aan de
 comparante is opgegeven, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben
 genomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te
 stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en mij, ...
 notaris, ondertekend om achttien uur en dertig minuten.

(Volgt handtekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

