

AMSTERDAM 2022

VRIJWILLIGE VERKOPING

Via de veiling van De Eerste Amsterdamse

op **MAANDAG 20 juni 2022**

des avonds na 18.00 uur

in Café-Restaurant Dauphine,

Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam

ten overstaan van **notaris mr. E.H. Rozelaar**

van

Combinatie horecapand en woonhuis, te weten het restaurant "De Halve Maen" met ondergrond en erf, alsmede het naastgelegen woonhuis op een perceel opstalgrond staande en gelegen te 1066 CM Amsterdam aan de

Sloterweg 1345 en 1349 Amsterdam-Oud-Sloten

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie F nrs. 3312, groot 7 are 63 ca

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie F nrs. 1948, groot 3 are 41 ca

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Sloterweg 1345 wordt op enkele zaken na in de huidige staat, vrij van huur en gebruik opgeleverd- Sloterweg 1349 zal leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd |
|--|

Onderstaand een overzicht van de bij ons bekende jaarlijkse lasten:

- De WOZ waarde 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 is **€ 1.206.000,-**

- De onroerende zaak belasting **eigenaar** voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: **€ 1.921,15**

- De onroerende zaak belasting **gebruiker** voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: **€ 1.388,10**

- De rioolheffing eigenaren voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: **€ € 152,50**

- De zuiveringsheffing bedrijven bedraagt **€ 56,27** per vervuilingseenheid voor de periode **01-01-2021** tot en met **01-01-2022** voor Sloterweg 1345 bedraagt: $(14,77 \times € 56,27) =$ **€ 831,10**

- **Voor de Sloterweg 1349 is (nog) geen WOZ-waarde beschikbaar en dus zijn er geen lasten bekend.**

Bezichtigen:

dinsdag 14 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur

donderdag 16 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur

maandag 20 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur

Veiling in combinatie

Dit object maakt deel uit van een **veiling in combinatie**. Het betekent dat dit object eerst afzonderlijk wordt geveild in opbod en afslag, maar daarna ook in combinatie met één of meer andere objecten (kavels) wordt geveild. De "veiling in combinatie" van de objecten vindt alleen bij afslag plaats. De verkoper heeft de keuze om de combinatie (niet) te gunnen, of toch (niet) te gunnen aan een of meer bieders op de afzonderlijke kavels.

Nadere informatie

Alle aanwezige en beschikbare stukken zijn via **e-mail** bij de directie-makelaar D. Manasse van Onkenhout Makelaars te verkrijgen. (info@onkenhoutmakelaars.nl) of via de bijlagen op onze **site**.

Deels zijn deze ook via de site van de **Eerste Amsterdamse** beschikbaar.

De veilcondities en bewijzen van eigendom liggen ter inzage ten kantore van notaris mr. E.H. Rozelaar (**Schut Van Os notarissen**), De Lairessestraat 20, 1071 PA Amsterdam, tel. 020-305.79.79. De contactpersoon is Mr. C. Bijl.

Omschrijving

Sloterweg 1345

Het restaurant "De Halve Maen" ligt aan de rand van Amsterdam in het dorpje Sloten. Het betreft een perceel grond van 763 m² eigen grond met onder meer een gezellige grand café, verschillende zalen voor feesten en partijen. Het terras biedt 50 zitplaatsen en in de verschillende zalen in totaal nog 200 zitplaatsen en kan nog worden uitgebreid naar ruim 300 zitplaatsen. Bij de Halve Maen is er voldoende parkeergelegenheid en een aanlegsteiger voor boten. Er is voldoende gratis parkeerplaats ter beschikking en is gelegen tegenover de Molen van Sloten.

Sloterweg 1349

Het naastgelegen woonhuis ligt op een perceel grond van 341 m² opstalgrond en is recent tijdelijk verhuurd geweest met een bedrijfsmatige bestemming.

Omgeving

De Halve Maen ligt in het lieflijke en pittoreske oude dorpscentrum van Oud-Sloten, dat een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is met diverse bezienswaardigheden, als de Molen van Sloten, het Kuiperijmuseum, de Brouwerij De 7 Deugden, de kleinste gevangenis, de banpaal, de waterpomp en verschillende monumenten en monumentale panden. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen voor handen. Onder meer het winkelcentrum "Nieuw-Sloten", sportpark Sloten, scholen, opvang, een grote speeltuin en het recreatiepark de "Oeverlanden" aan het Nieuwe Meer.

Voorzieningen

De Halve Maen ligt op fietsafstand van de binnenstad van Amsterdam, het vondelpark, Amsterdam Oud-Zuid en de Zuid-as. Het openbaar vervoer gaat of via Tram 2 naar het centrum of met de bus 195 naar Schiphol of station Lelylaan, deze stopt voor de deur. De oprit naar de A4 richting de A10, A9 en Schiphol is prettig dichtbij.

Bijzonderheden

- Er zijn geen bindende contracten met een brouwerij aanwezig
- Sloterweg 1345 wordt op enkele zaken na in de huidige staat, vrij van huur en gebruik opgeleverd
- Sloterweg 1349 zal leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd

Energie label

- De woning heeft een energielabel **F**
- De bedrijfsruimte heeft een energielabel **E**

Eigendom Sloterweg 1349

- Het object ligt op het **eeuwigdurend** recht van opstal.
- De canon (vergoeding voor dit recht) bedraagt **€ 311,-** per jaar.
- De ingangsdatum van het erfpachttijdvak is **01 - 07 - 2010**
- Het opstalrecht heeft een eeuwig durende looptijd
- "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."
- De Algemene juridische opstalvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Rijnland van 23 december 2011

Let op, aankoop bloot-eigendom!

- Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt ook de mogelijkheid om de ondergrond van het perceel (=bloot-eigendom) te kopen.
- Op 12 januari 2022 is er namens de verkoper een offerte aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) om het "bloot-eigendom" te verkrijgen van de ondergrond onder- en bij de woning.
- Op 15 december 2010 heeft de Verenigde Vergadering besloten het aantal eigendommen te verminderen.
- Daarom is er voor de koper een mogelijkheid het bloot-eigendom van het perceel te verkrijgen door betaling van een bedrag van € 46.994,06, plus kosten koper, waardoor het opstalrecht vervalft. (zie ook de stukken);
- **Als de koper interesse heeft in de afkoop, zal hij de verkoper schriftelijk dienen te verzoeken, deze procedure namens hem in gang te zetten;**
- **De offerte van het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een geldigheidsdatum tot 20 juni 2022, maar inmiddels is deze termijn verlengd via e-mail: "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.”

Vergunningen, verbouwingen, aan- en uitbouwen

- Verkoper heeft alle aan hem bekende gegevens en informatie omtrent aan- en uitbouwen, verbouwingen en/of bouwvergunning ter beschikking gesteld, maar kan niet instaan voor de volledigheid en/of juistheid van deze informatie. Kopers wordt geadviseerd altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.

Asbest

- Verkoper is niet bekend dat er in een van de beide objecten asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen asbest of asbesthoudende materialen aanwezig kan of kunnen zijn;

Bouwtechnisch onderzoek

- Om de potentiële koper(s) vooraf zo goed als mogelijk te informeren heeft de verkoper opdracht gegeven tot het laten uitvoeren van een bouwtechnisch onderzoek bij de **woning Sloterweg 1349**. Dit onderzoek is slechts informatief en bedoeld om als verkoper maximaal te voldoen aan zijn mededelingsplicht.
- Verkoper is niet bekend dat er in de beide objecten bouwkundige gebreken zijn, anders dan mogelijk vermeld en die uit het bouwtechnische onderzoek naar voren zijn gekomen, dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen andere bouwtechnische gebreken in de objecten aanwezig kunnen zijn;
- Voor het overige worden de beide objecten “as is” verkocht;

Milieuclausule

- Verkoper verklaart dat ten aanzien van de bodem/het grondwater behorende bij of onderdeel uitmakende van het verkochte geen onderzoek naar verontreinigingen en mogelijke gebruiksbeperkingen heeft plaatsgevonden, **anders dan blijkt uit het indicatief bodemonderzoek uit 2006, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.**
- Het is verkoper niet bekend of in de verkochte onroerende zaak (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuvriendelijke) (vloeistoffen) aanwezig is/zijn of is/zijn geweest.
- **Door makelaar-verkoper zijn wel bodemrapportages opgevraagd bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.**

Toelichtingsclausule Meetinstructie

De makelaar heeft (via en namens zijn verkoper) de NEN-2580 meting uitbesteed aan een externe, professionele en gespecialiseerde partij en hiermee beoogt de koper zo goed als mogelijk te informeren over de juiste maten van het object. Desalniettemin zijn de (eventuele maten in de) plattegronden slechts een indicatie van de werkelijkheid en kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Onderhands bod

Ook u kunt op een veiling een bod uitbrengen. Let er goed op dat dit bod onherroepelijk en onvoorwaardelijk is. U kunt dus geen voorbehoud maken voor bijvoorbeeld de verkrijging van een financiering of voor het leegkomen van het pand. Als koper dient u zich van de spelregels te vergewissen. Indien u na het lezen van de spelregels toch onzeker bent, schakel dan een deskundige in, bijvoorbeeld uw makelaar.

Interesse en meer informatie



Pa Verkuyllaan 8
1171 EE Badhoevedorp
020 – 659.22.63
info@onkenhoutmakelaars.nl
Directie makelaar Danny Manasse

Verkoopvoorwaarden:**Op deze verkoop zijn de volgende verkoopvoorwaarden van toepassing:**

- Wij adviseren potentiële kopers gebruik te maken van een **beëdigd of gecertificeerd makelaar**;
- Biedingen dienen te allen tijde **schriftelijk** gestand gedaan te worden **aan de verkopend makelaar**;
- In het kader van de Wet op de Identificatieplicht, dient een kandidaat koper zich te **legitimeren**;
- In het kader van de Wwft (Wet Witwassen en Terrorismebestrijding) dienen we als makelaar onderzoek te doen naar de kandidaat kopers. Ook dienen we onderzoek te doen naar de afkomst van de gelden die worden aangewend om dit object te financieren;
- De verkoper en de makelaar verkoper hebben een **mededelingsplicht**;
- De aspirant-koper heeft een uitgebreide **onderzoeksplicht**;
- De koper (of zijn makelaar) dient zelf onderzoek te doen naar de aanwezigheid of ontbreken van vergunningen van eventueel aanwezige aan- of bijgebouwen, dakkapellen en/of uitbouwen. De koper dient altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.
- Verkoper en de makelaar-verkoper verklaren uitdrukkelijk dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. Wij adviseren koper dit wel te doen. Dit is mogelijk via de site www.ruimtelijkeplannen.nl
- Onkenhout Makelaars BV behoudt zich het recht voor om kandidaat-kopers en huurders te **toetsen** bij diverse overheidsregisters om de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid te toetsen.
- Deze informatie is **zo zorgvuldig mogelijk** samengesteld in samenwerking met en in opdracht van de verkoopopdrachtgever. Het is echter mogelijk dat deze gegevens onjuist of verouderd zijn of mogelijk ontbreken. Geïnteresseerden zullen zelf ook onderzoek dienen te doen;
- De **Algemene voorwaarden NVM** zijn van toepassing;

De verkoop middels een vrijwillige veiling gaat via de Amsterdamse Onroerend goed veiling, “De Eerste Amsterdamse”.



Een toelichting

Veiling is een ander woord voor ‘openbare verkoop’. De plaats en tijd zijn vooraf bepaald, en ook de voorwaarden die bij de koop gelden. Alleen de prijs moet nog tot stand komen. Een veiling is een methode van verkoop die daardoor veel regels kent. De belangrijkste worden op deze site uitgelegd.

Er worden twee soorten veilingen onderscheiden: de vrijwillige veiling en de executieveiling.

Een vrijwillige veiling wordt gehouden, als verwacht wordt, als het voor de verschillende belanghebbenden belangrijk is tot een transparante prijsvorming te komen, het een bijzonder object betreft, of als met openbare verkoop een hogere opbrengst wordt verwacht. Executieveiling - ook wel genoemd: ‘onvrijwillige openbare verkoop’ - is in beginsel de wettelijk voorgeschreven methode om bezittingen van een schuldenaar te gelde te maken om uit de opbrengst de vordering van de executerende schuldeiser te voldoen.

Bezichtigingen, inlichtingen

Soms kunnen de te veilen objecten van tevoren worden bezichtigd. De eigenaren zijn in geval van een executieveiling weliswaar verplicht aan een bezichtiging mee te werken, maar het lukt niet altijd om een zodanig contact met een eigenaar te hebben dat er goede afspraken over een bezichtiging kunnen worden gemaakt. Op de veilingssite zal bij de objectinformatie worden aangegeven of er bezichtiging mogelijk is en zo ja hoe dit dan geregeld kan worden. Er zijn in de praktijk namelijk geen vaste dagen of tijdstippen voor. De notaris zal u daarover verder kunnen informeren. Ook voor andere inlichtingen over een object kan men terecht bij de notaris die het object in veiling brengt. Soms heeft de verkoper daar een makelaar voor ingeschakeld. U ziet het op de veilingssite!

Financiering, huisvestingsvergunning en andere vergunningen

Bij het onderhands kopen van een woning is het gebruikelijk om een voorbehoud te maken voor het krijgen van een financiering of een huisvestingsvergunning. Dan kunt u ontbinding inroepen als de hypotheek of vergunning niet worden verstrekt. Bij het kopen op de veiling is dat niet mogelijk. Als u

koper bent geworden moet u het object afnemen, ongeacht of u daarbij een hypotheek nodig heeft of geen woonvergunning krijgt. Als u hypotheek nodig heeft maar dat niet op tijd krijgt, bent u in gebreke en zult u een boete verschuldigd zijn. Het is dus van groot belang vooraf de financieringsmogelijkheden te onderzoeken. Hetzelfde geldt voor de eventueel noodzakelijke huisvestigingsvergunning en andere vergunningen, zoals voor vestiging van een bedrijf, verbouwing en dergelijke.

Opbod en afslag

De veiling vindt plaats in twee fasen: eerst vindt de inzet plaats (bij opbod), en daarna de afslag (bij afmijning). Een veilingmeester roept de bedragen die geboden kunnen worden. In de inzetfase gaan de biedingen omhoog; in de afslagfase omlaag. Normaliter vinden inzet en afslag direct na elkaar in één zitting plaats, maar zij kunnen ook worden gespreid over twee zittingen met een periode daar tussen. Het bieden bij opbod vindt openlijk op duidelijk waarneembare wijze plaats, in de regel door het opsteken van een hand of vinger of indien het een internetbieding betreft via een biedgeluid. De hoogste bieder bij opbod heeft recht op een inzetpremie.

Bij het afmijnen (de afslagfase) roept de veilingmeester een steeds lager wordende reeks bedragen af. Het bieden bij afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord 'mijn' bij een bepaald bedrag. Dat is essentieel; een ander woord dan "mijn" wordt mogelijk niet geaccepteerd. Ook kan degene die bij het opbieden het hoogste bod heeft uitgebracht afmijnen.

Ten aanzien van de bepaling van de uiteindelijke koopsom gelden meerdere "systemen". De veilingmeester meldt voorafgaand aan de veiling doorgaans welk systeem wordt gebruikt.

Systeem Afslag = Koopsom

Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd geldt als hoogste bod. Dit bod dient hoger dan de inzetsom (het hoogste bedrag bij het opbieden) te zijn. Wordt er niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod. Dat systeem wordt vrijwel in heel Nederland toegepast

Voorbeeld: Bij de inzet is opgeboden tot € 200.000. Vervolgens wordt bij de afslag begonnen met een bedrag van € 400.000, waarna wordt afgemijnd op het moment dat de afslager € 250.000 roept. De koopsom is nu € 250.000.

Vergewis u van het geldend systeem voordat u gaat bieden.

De bieding

Het bieden (mijnen geldt ook als bieden) op de veiling en bij onderhandse executoriale verkoop is niet vrijblijvend. Een bod is steeds onvoorwaardelijk, onherroepelijk en er kan geen enkel voorbehoud bij worden gemaakt. Gebruikelijke voorbehouden, zoals een financieringsvoorbehoud en een voorbehoud tot verkrijging van een huisvestingsvergunning of andere benodigde vergunning, zijn bij de veiling niet mogelijk. Een koper moet zich hierover dus van te voren goed informeren.

Als twee of meer personen samen een bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij elk volledig aansprakelijk voor de verplichtingen die zijn aangegaan (elk van hen voor 100%). In de veilingvoorwaarden wordt geregeld wanneer een bod niet meer van kracht is.

Legitimatie en “financiële gegoedheid”

De bieder is verplicht zich te legitimeren en alle informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen die uit de veiling voortvloeien, kan worden voldaan. Soms wordt door een executant in de veilingvoorwaarden bepaald dat er op de veiling dooreen bieder/koper een bankgarantie of een “verklaring van gegoedheid” wordt getoond of dat u een internetborg heeft gestort (zie hierna). Een “verklaring van gegoedheid” is een schriftelijke verklaring van een erkende bankinstelling waarin staat dat u door die bank in staat wordt geacht het totaal van de koopprijs plus kosten te voldoen. Voor de goede orde: dat is dus niet een bankafschrift.

Als die niet kan worden getoond of als de koper niet geregistreerd is bij Openbare Verkoop, wordt opnieuw geveld. Op de veilingssite of in de veilingvoorwaarden die op een object van toepassing zijn zal moeten staan of er ten aanzien van de financiële gegoedheid nog specifieke eisen zijn. Bij twijfel, raadpleeg de website of neem contact op met de notaris. Soms keurt een notaris het ook goed dat er door een bieder, voorafgaand aan de veiling, op de notarisrekening een waarborgsom wordt gestort. Als u dan de hoogste bieder bent houdt de notaris dat bedrag op zijn rekening vast als waarborgsom en als u niet de hoogste bieder bent, ontvangt u dat bedrag weer terug. Vraag daarnaar bij de betreffende notaris.

Internetbieden

U kunt op de veiling meebieden op een object door naar de zaal te gaan waar de veiling zich afspeelt of door mee te bieden via deze website. Dat kan door u te laten registreren als internetbieder bij een registratienotararis. Een voorwaarde om te kunnen bieden via de website is dat u voor aanvang van de veiling geregistreerd bent bij een notaris. Voor meer informatie over deze registratie gaat u naar de pagina internetbieden.

Ook als u uiteindelijk niet meebiedt via de website maar gewoon in de zaal aanwezig bent en de hoogsteieder bent, kunt u gebruik maken van dezelfde registratie.

Inzetpremie

De hoogsteieder bij de inzet (de inzetter) ontvangt een inzetpremie/plok. Het bedrag, bij elk object verschillend, wordt vooraf bekendgemaakt. In de veilingvoorwaarden staat vermeld voor wiens rekening de inzetpremie komt, dat kan de verkoper en/of de koper zijn. De notaris keert de inzetpremie uit zodra deze kan worden voldaan uit de bij de notaris gestorte gelden.

Veiling in combinatie

Als een verkoper meer dan één object in veiling brengt, kan hij deze bij de afslag niet alleen afzonderlijk, maar ook in één of meer combinaties van objecten ("kavels") aanbieden. Als mocht blijken dat het bod voor een combinatie hoger is dan het totaal van de biedingen voor de afzonderlijke kavels, heeft de verkoper de keus om de combinatie te gunnen, of toch te gunnen aan een of meer bidders voor de afzonderlijke kavels.

Bieden voor een ander / akte de command

Het is toegestaan op de veiling voor iemand anders een bod uit te brengen. Die andere persoon wordt "vertegenwoordigde" genoemd. Deieder kan dit onmiddellijk op de veiling kenbaar maken, maar dit is niet verplicht. Het is toegestaan de naam van de vertegenwoordigde pas in een later stadium aan de notaris bekend te maken. Die aanwijzing moet binnen een bepaalde termijn worden bekend gemaakt aan de notaris; raadpleeg daarvoor de veilingvoorwaarden. Voorwaarde is dat de vertegenwoordigde dat bevestigt. Deze aanwijzing en bevestiging wordt vastgelegd door deieder en de vertegenwoordigde in een akte (de akte de command). Als gevolg hiervan treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht. Niettemin is en blijft deieder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de veilingverplichtingen. Als deieder de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, nadat hij is aangesproken om te betalen omdat de vertegenwoordigde in verzuim is, dan wordt het object aan deieder geleverd.

Indien u in de zaal het hoogste bod uitbrengt (bij inzet of afslag) kunt u direct aan de notaris kenbaar maken te hebben geboden voor een vennootschap waarvan u zelfstandig bevoegd bestuurder bent. Ook hiervoor geldt echter dat u alsieder aansprakelijk blijft voor het gedane bod.

Indien u tijdens de veiling via internet hebt meegeboden en wilt dat uw vennootschap alsieder wordt aangemerkt dan kunt u dat na de veiling kenbaar maken aan de veilende notaris. Voorwaarde voor de

erkenning van die vennootschap als koper is dat u aantoonst dat u bevoegd bent te handelen namens die vennootschap én dat er vóór de gunning, door u een waarborgsom op de notarisrekening is gestort. Snelheid is dus geboden want de gunning kan al plaatsvinden op de eerste dag na de veiling. Ook hiervoor geldt echter dat u als bieder aansprakelijk blijft voor het gedane bod. Wel kan op deze wijze een akte de command worden voorkomen wat een kostenbesparing tot gevolg kan hebben.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Nadat het hoogste bod is bepaald, dus zodra de afslag is voltooid, geeft de verkoper uitsluitel of hij gunt en aan wie. Als de verkoper verklaart dat hij niet gunt, gaat de verkoop niet door. De koper hoeft dan geen kosten te betalen. Wel heeft de inzetter (tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden daarover iets anders is geregeld) recht op de inzetpremie, die dan moet worden betaald door de verkoper die niet heeft gegund.

Zodra de verkoper gunt, komt de koopovereenkomst tot stand en zijn beide partijen gebonden. De gunning heeft tot gevolg dat er termijnen gaan lopen waarbinnen diverse betalingen door koper moeten worden gedaan, zoals de betaling van de koopprijs, kosten en heffingen. De betaaltermijnen staan vermeld in de veilingvoorwaarden die u kunt raadplegen via de veilingwebsite. De verkoper heeft, het recht zich over al dan niet gunnen enige tijd te beraden. De termijn van beraad staat vermeld in de veilingvoorwaarden. Zolang niet is gegund kan de veiling zelfs worden afgelast.

Betaling door de koper

De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen. Wanneer die moet worden betaald en wat de hoogte daarvan is, wordt bekend gemaakt in de veilingvoorwaarden en gepubliceerd op de veilingwebsite. In plaats van een waarborgsom mag ook een bankgarantie afgegeven worden. De koper moet binnen een korte, in de veilingvoorwaarden bepaalde, termijn de kosten en heffingen aan de notaris voldoen.

De koper moet de koopprijs, de resterende kosten en heffingen betalen binnen vier tot zes weken na de gunning (of een andere termijn die in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is genoemd).

Juridische levering en akte van kwijting

De eigendomsoverdracht vindt plaats zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan. Deze betaling blijkt uit een notariële verklaring van betaling; meestal wordt een door de verkoper ondertekende notariële akte van kwijting (= kwitantie) opgemaakt.

Feitelijke levering (aflevering)

Aflevering van het geveilde object vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats op de dag dat de koopsom en alle overige bedragen zijn voldaan.

Het object wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden.

Ontruiming

Als een geveild object niet leeg wordt afgeleverd (het is nog in gebruik bij iemand), dan rust het risico van ontruiming op de koper. Ook komen de kosten van ontruiming voor zijn rekening. De koper kan de ontruiming bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder en desnoods met politiedwang.

Deze ontruimingsmogelijkheid geldt niet indien op grond van de Bijzondere Veilingvoorwaarden aflevering plaatsvindt niet vrij van bewoners of gebruikers, zoals huurders. Soms is het mogelijk huurders tot ontruiming te dwingen, namelijk als de huur tot stand is gekomen in strijd met een huurbeding.

Veilingkosten en heffingen

Aan een verkoop via de veiling zijn voor de koper kosten verbonden. Aan de koper moet voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie worden gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Raadpleeg daarvoor altijd de veilingwebsite. Bij executieveiling van een woning geldt er een kostenbeperking voor de koper. Alleen de volgende kosten en heffingen mogen aan de koper worden doorberekend:

- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- kosten die op grond van de wet aan een koper mogen worden doorberekend, zoals achterstallige servicekosten of erfpachtcanon.
- Andere kosten mogen in dat geval niet worden doorberekend. Daarbij maakt het ook geen verschil of de koper van die woning een professionele koper is of een consument-koper.

Bij veiling van een ander object dan een woning, komen de kosten in het algemeen geheel voor rekening van de koper. Naast de hiervoor vermelde kosten die voor een woning gelden, kunnen aan de koper dan ook in rekening worden gebracht:

- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen;
- de kosten van advertenties, zaalhuur, website en veilingorganisatie;
- de inzetpremie;
- kosten van verzoekschriften;
- overige kosten volgens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Voorafgaand aan de veiling zal de notaris gewoonlijk een opgave verstrekken van de te verwachten kosten en de hoogte daarvan.

Omzetbelasting (BTW) en overdrachtsbelasting

Tenzij anders staat vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is ter zake van de levering van onroerende zaken over de veiling geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd.

Vrijwel altijd is er overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs verhoogd met de zogenaamde “onraadsgelden” (dat is een deel van de door de koper verschuldigde kosten).

De overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor tot bewoning bestemde (gedeelten van) objecten en 8% voor alle overige objecten.

Verplichtingen en vrijwaring verkoper

De belangrijkste verplichting van de verkoper is aan de koper de eigendom of (indien het van het pand een ander recht betreft) dat recht te leveren. Daarvoor staat de verkoper in. Voor het overige sluit verkoper elke aansprakelijkheid uit en verleent de verkoper geen enkele vrijwaring. Dat betekent o.a. dat de koper het risico draagt dat de aangegeven oppervlakte niet juist is. Verder neemt de koper alle verhuur- en verpachtverplichtingen over, en alle bijzondere rechten en verplichtingen, zoals beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Dat geldt ook voor gebreken en verontreinigingen in het pand of in de bodem. Roerende zaken zijn niet in de verkoop begrepen, tenzij dit anders vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Verhuring en huurbeding

Als het geveilde pand verhuurd is, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over. Dat geldt ook voor pacht. Daar is echter een uitzondering op. Als de huur strijdig is met het veelal door de hypotheekhouder gemaakt huurbeding, of als de huur is aangegaan nadat op het pand beslag is gelegd, kan de nietigheid van de huur worden ingeroepen. Het huurbeding houdt in dat de

hypotheekgever (de geldlener dus) niet bevoegd is het onderpand te verhuren en te beschikken over huurtermijnen zonder toestemming van de hypotheekhouder. Indien in strijd met dit beding en dus zonder toestemming toch een huurovereenkomst is gesloten, kan in beginsel de nietigheid hiervan worden ingeroepen. De koper zal de ontruiming op eigen kosten moeten bewerkstelligen. Bij woonruimte dient dan echter eerst nog voorafgaande aan de veiling door de verkoper/hypotheekhouder de Voorzieningenrechter te worden ingeschakeld. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Wanprestatie

Bij niet of niet tijdige nakoming door hetzij koper, hetzij verkoper, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, zodra hij in verzuim is. Een partij is pas in verzuim, als hij, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft. De wederpartij heeft dan de keuze tussen:

- nakoming van de koopovereenkomst te vorderen, indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 0/00) van de koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€ 1.000,-) of,
- de koopovereenkomst te ontbinden, met dien verstande dat de ontbinding door de koper slechts kan worden gevraagd door rechterlijke tussenkomst. In geval van ontbinding verbeurt de nalatige partij tegenover de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom. Zie artikel 22 AVVE 2006.

