DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

De Gortpeller 34, ZAANDAM



Portiekwoning
Gebouwd in 2006

69 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Appartementsrecht onder meer rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de woning (type portiek flat) met balkon gelegen op de tweede verdieping, alsmede een berging.

Entree, hal, toiletruimte, badkamer met douchecabine, 2 slaapkamers, woonkamer met aangrenzend balkon, open keuken en een inpandige berging met wasmachine-opstelling.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 10 februari 2020
Inzet	maandag 10 februari 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 10 februari 2020 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	A.L. Bos
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	2006
Woonoppervlakte	69 m^2
Woninginhoud	200 m^3
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Kinneging en Heijer T: 020 589 30 10 E: bm@khmakelaardij.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L, complexaanduiding 5581-A, appartementsindex 14.











Financieel

Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.688,00 (per 10-01-2020 om 15:58 uur)




















33
NEE
34
NEE
NEE
41


DE GORTPELLER
21 TM 87



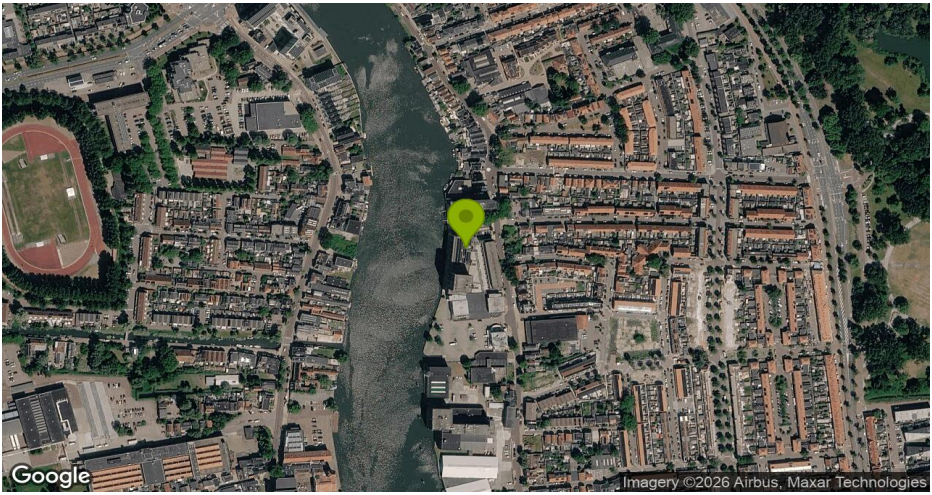









Tango
Westzijde
Zaan
Veeringstraat
s155
Atletiekvereniging Zaanland
Sports Field
Kopermolenstraat
Jan Bouwmeesterstraat
Westzijde
DekaMarkt Zaandam
Rosmolenstraat
Het Tolhuys aan de Zaan
Papenpad
Sadour Vervoer
Verkadefabriek Zaandam
Oostzijde
Hoveniersstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

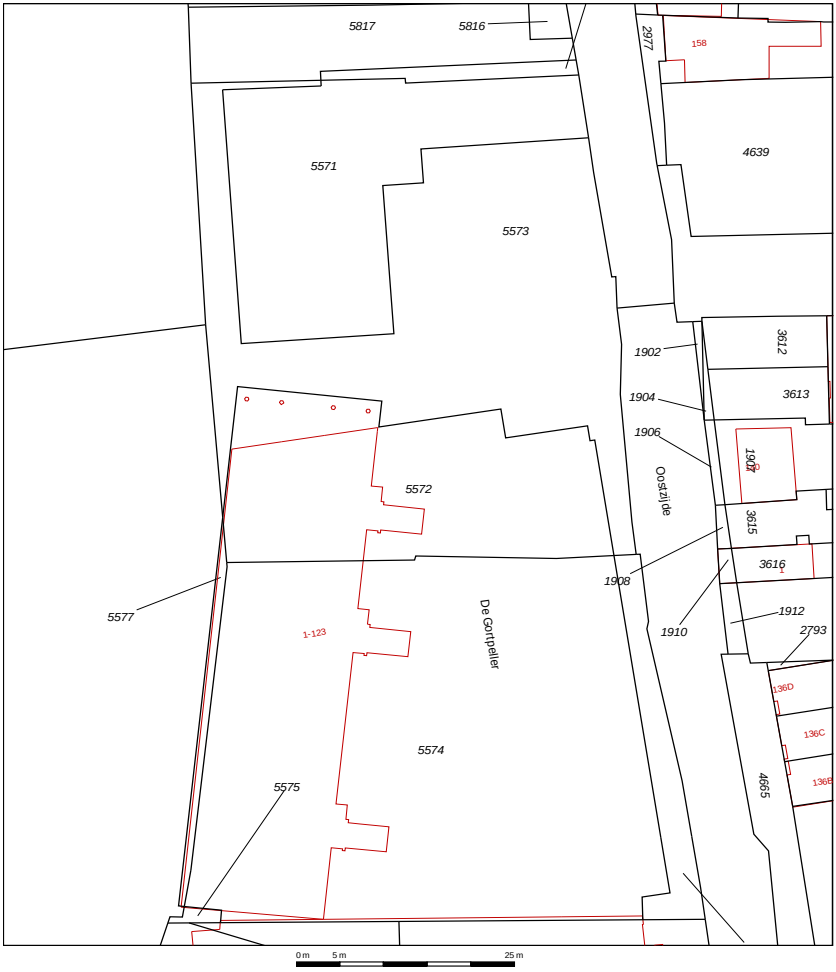
Kadastrale kaart

44568-kadastralekaart1502DeGortpeller.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61900803



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

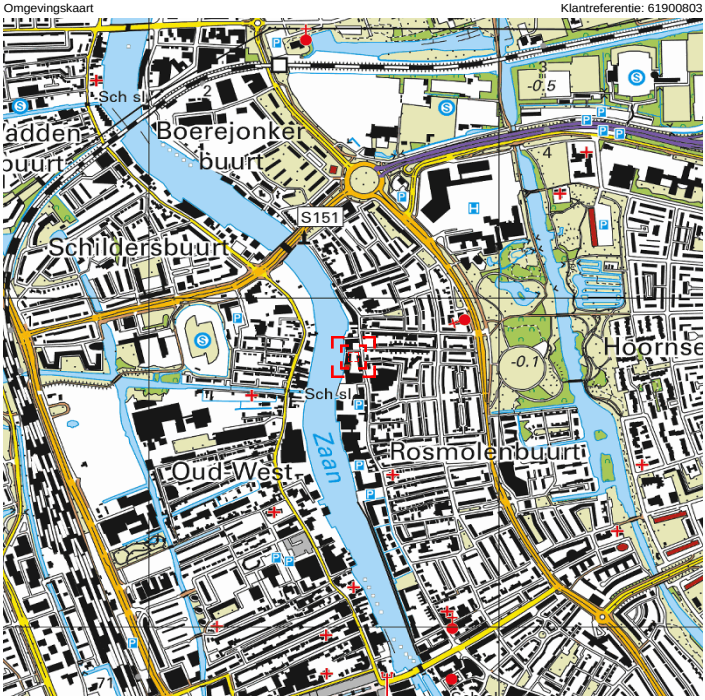
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Zaandam
Sectie	L
Perceel	5572

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart

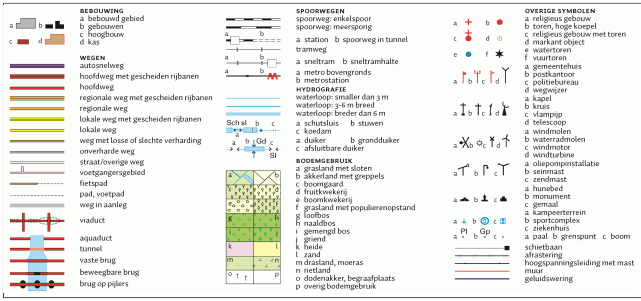
Klantreferentie: 61900803



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Zaandam L 5572
De Gortpeller 34, 1502BS Zaandam
CC-BY Kadaster.



Bijlage

44568_Veilingbrochure 10 februari 2020 De Gortpeller 34 Zaandam.PDF

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Executieveiling
10 februari vanaf 18:00 uur
van het appartement



De Gortpeller 34
1502 BS ZAANDAM

Derde Kostverlorenkade 33 • 1054 TR Amsterdam • tel. 020-589 3010 • fax 020-589 3019
info@khmakelaardij.nl • www.khmakelaardij.nl • Rabobank 1111.94.369 • BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Object	een vermoedelijk 2-kamerappartement op de tweede verdieping een woonoppervlakte van circa 75 m² en een balkon aan de zaanzijde.
Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op **10 februari 2020 na 18:00 uu**r, in CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam.
Bezichtiging	Op dit moment zijn de bezichtigingen niet mogelijk. Indien zich een mogelijkheid voordoet, dan dit vermeld worden op de website van het veilinghuis, Funda en op veilingnotaris.nl
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u terecht op www.veilingnotaris.nl en/of www.openbareverkoop.nl neemt u contact op met:

Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.
020 - 589 3010
info@khmakelaardij.nl

C'M'S' Derks Star Busmann N.V.
Dit dossier is in behandeling bij:
Ton Bos
020 - 301 62 82
ton.bos@cms-dsb.com

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Veilinggegevens

Veiling

Openbare veiling (‘executoriale Verkoping, ex art. 3:268 BW’)

De openbare veiling vindt plaats op 10 februari 2020 vanaf 18:00 uur in CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam (bij inzet en afslag), ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Het Notarieel in collegiale samenwerking met C’M’S’ Derks Star Busmann N.V.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: www.openbareverkoop.nl en www.veilingnotaris.nl

Onderhandse biedingen

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 26 januari 2020 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht C’M’S’ Derks Star Busmann N.V. t.a.v. de heer T. Bos, Parnassusweg 737 te 1077 DG Amsterdam, of per email: ton.bos@cms-dsb.com

Gebruik hiervoor het biedformulier onderhandse biedingen zoals te vinden op: www.veilingnotaris.nl en op www.openbareverkoop.nl
Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Inzetpremie

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en www.veilingnotaris.nl

Overdrachts-belasting

Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

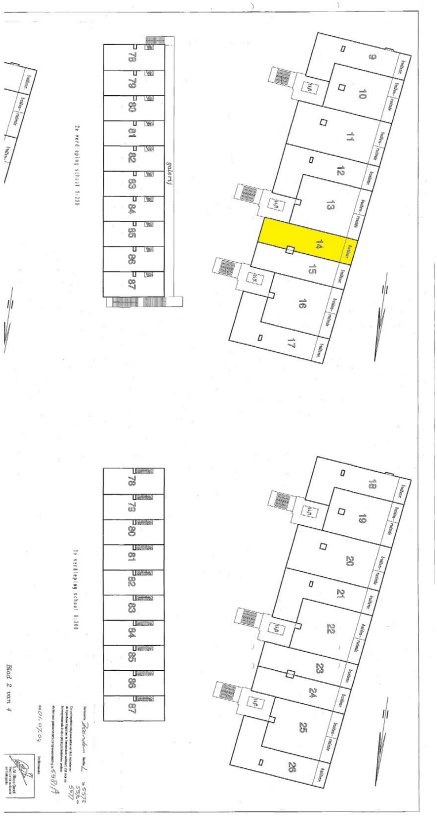
Garanties

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

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

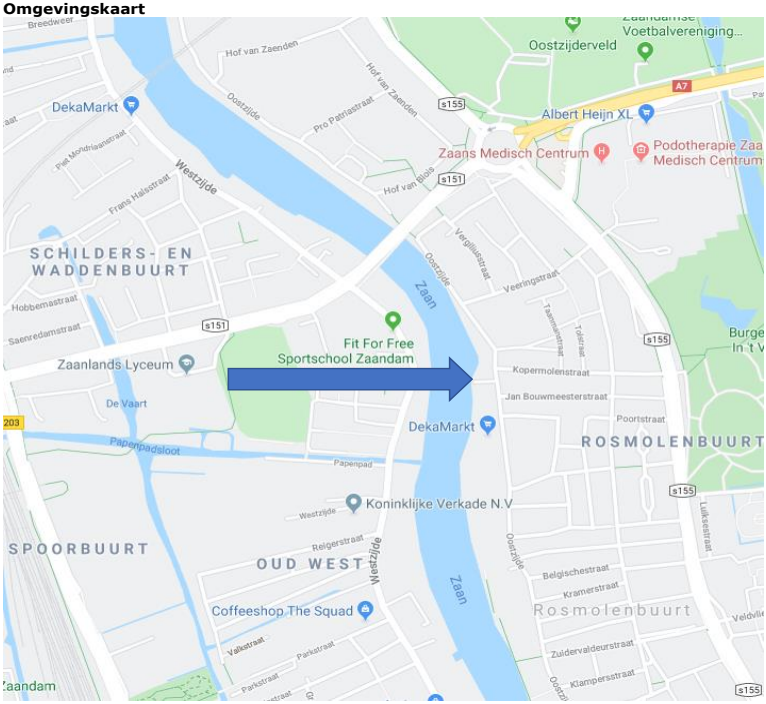
Kopie gedeeltelijke splitsingstekening



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Omgevingskaart



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Objectgegevens

Omschrijving Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw Kroonenburg, plaatselijk bekend te 1502 BS Zaandam aan de GORTPELLER 34, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5581 A, appartementsindex 14, uitmakende het 7/920ste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde een appartementencomplex bestaande uit het gebouw Kroonenburg, omvattende 67 koopwoningen met bijbehorende bergingen, alsmede een stallingsruimte met 81 parkeerplaatsen (waarvan 5 parkeerboxen) en het gebouw Houtlust, omvattende twintig huurwoningen, gelegen te Zaandam aan de Oostzijde, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L nummer 5572, groot 7 are 72 centiare, nummer 5574, grot 21 are 90 centiare en 5577 groot 47 centiare.

Gebruik Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar.

Locatie De ligging is uitstekend, nabij diverse voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en het Zaans Medisch Centrum. Binnen 5 fietsminuten bereikt u het centrum van Zaandam, hier is een ruim winkelaanbod, diverse restaurants en terrassen, een bioscoop, het Zaantheather en NS-Station Zaandam. Vanaf dit station staat u binnen 12 minuten op Amsterdam-Centraal. Ook de uitvalswegen A7/A8/A10 liggen op slechts een paar minuten van het appartementencomplex.

Bereikbaarheid Zowel met het openbaar vervoer als eigen vervoer is het appartement goed bereikbaar.

Indeling De vermoedelijke indeling:
Begane grond; centrale entree, lift.
Tweede verdieping: entree, hal, meterkast, inpandige berging, woonkamer met open keuken en balkon aan De Zaan, toiletruimte, badkamer (v.v. douche en wastafel), slaapkamer.

Woonoppervlakte Circa 83 m² (Bron: BAG-viewer. indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten).

Voorzieningen Het appartement zou geheel voorzien zijn van dubbele beglazing en de verwarming middels een individuele cv-ketel.

Bouwjaar Circa 2006 (bron BAG-viewer)

Bouwaard Betonnen skeletbouw, gevelmetselwerk in spouw uitgevoerd houten ramen/deuren en kozijnen, plat dak met bitumineuze dakbedekking.

Vereniging van Eigenaars Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten € 180,69 per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met 31 maart 2020 € 401,25. Het aandeel in het reservefonds bedraagt: € 1.561,39.

Milieu Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bestemming	Het object heeft de bestemming wonen.
Bijzonderheden	Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten. Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Foto's



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.





De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.





De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44568.pdf

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op tien februari tweeduizend twintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
   Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een “reglement van orde” vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
   De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("Directiemakelaar").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite, alsmede www. veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is terzake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Verkoopster heeft niet het verlof tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:
- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk elf februari tweeduizend twintig om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.
Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

(a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;

(b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;

(c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;

(d) 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;

(e) 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;

(f) 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.;

(g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro

(EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;

11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE 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.

11.4 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 AVVE 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.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

11.10 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.

11.11 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.

11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE 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 aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) 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 AVVE.

11.13 De in lid 12 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.

11.14. 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 12, 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.

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de

rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

(i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en

(ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.

2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.

3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.

4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.

5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Eigenaars van het Gebouw Kroonenburg en Houtlust te Zaandam", gevestigd te Zaanstad, bestaande uit:

(a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 10777 nummer 49, en

(b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober tweeduizend vier verleden voor mr. P.L. Vierveijzer, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) op twaalf oktober tweeduizend vier in register Hypotheken 4, in deel 19049, nummer 167.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten eenhonderd tachtig euro en negenenzestig cent (EUR 180,69) per maand. De achterstallige

servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met eenendertig maart tweeduizend twintig vierhonderd een euro en vijfentwintig cent (EUR 401,25).
Het aandeel in het reservefonds bedraagt: eenduizend vijfhonderd eenenzestig euro en negenendertig cent (EUR 1.561,39).

Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"***G. Lasten en beperkingen***

Voor wat betreft bekende (bijzondere) lasten en beperkingen als bedoeld onder F.2. wordt ten deze in het bijzonder verwezen naar:

1. *voormelde akte van levering/vestiging opstalrecht, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*
   "VESTIGING OPSTALRECHT

   *De verkoper vestigt bij deze ten behoeve van de Beheervereniging, hierna ook te noemen **"de opstaller"**, die verklaart aan te nemen, zulks met ingang van heden, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek op de terreinen kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummers 5569, groot achtenveertig centiare (als afkomstig van het vervallen nummer 3413), en 5571, groot zeven are drieënvijftig centiare (als afkomstig van het vervallen nummer 1753), 5572, groot zeven are tweeënzeventig centiare (als afkomstig van het vervallen nummer 1753), 5574, groot éénentwintig are negentig centiare (als afkomstig van de vervallen nummers 4449 en 4450), en 5577, groot zevenenveertig centiare (als afkomstig van het vervallen nummer 3305), en 5573, groot elf are zevenentachtig centiare, (afkomstig van het vervallen nummer 1753), waarvan de nummers 5572, 5574 en 5577 zijn gesplitst in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie l, nummers 5581 A-1 tot en met A-168), ter plaatse en met de verdere inhoud als hierna vermeld.*

   Bepalingen en bedingen

   De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de registergoederen waarop het bij deze akte gevestigde opstalrecht rust.

   Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

   Het opstalrecht betreft het recht tot het op, aan of in het terrein door of namens de opstaller te bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een ketelruimte met bijbehorende leidingen en kabelwerken en overige toebehoren, een en ander zoals die zich ter plaatse zullen bevinden. Het opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het terrein dan wel door de op het terrein te bouwen gebouwen te komen en te gaan van en naar de ketelruimte met bijbehorende leidingen en kabelwerken met toebehoren ten behoeve van personen door de opstaller aan te wijzen, onder de verplichting voor de opstaller m deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.

   Artikel 2. Vergoeding opstalrecht

   De vestiging geschiedt voor onbepaalde tijd.

   De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet. De eigenaar ontvangt nimmer enige vergoeding voor het vestigen danwel hebben van het opstalrecht.

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

De eigenaar levert het terrein in de staat, waarin dit zich thans bevindt met alle daaraan verbonden dienende en heersende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.

Artikel 4. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de oplevering voor rekening van de opstaller.

Artikel 5. Verplichtingen/verbodsbepalingen/oplevering

a. *De opstaller is verplicht de op het terrein te realiseren casu quo reeds op het dak aanwezige ketelruimte met verwarmingsinstallatie en bijbehorende kabelwerken voor de ingebruikneming van de op het terrein te realiseren gebouwen te voltooien en in bedrijf te nemen, alsmede te onderhouden conform de daartoe vereiste (overheids)voorschriften. BAM Woningbouw BV heeft zich ten opzichte van de verkoper en de toekomstige kopers van de te realiseren woningen in de gebouwen middels aannemingsovereenkomsten verbonden om zorg te dragen voor de realisering van voormelde verwarmingsinstallatie met toebehoren.*

b. *Na voltooiing van realisatie van de verwarmingsinstallatie met toebehoren zal deze door BAM Woningbouw BV worden opgeleverd aan de Beheervereniging voornoemd. De datum van oplevering moet door de BAM Woningbouw BV tenminste tien dagen tevoren schriftelijk aan Beheervereniging worden medegedeeld. Bij de oplevering zal door partijen een proces-verbaal van oplevering van de ketelruimte met toebehoren worden opgesteld, in welk rapport eventuele tekortkomingen staan opgenomen. BAM Woningbouw BV verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het proces-verbaal onverwijld, maar uiterlijk binnen twee maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.*

c. *De opstaller is verplicht de ketelruimte met verwarmingsinstallatie met bijbehorende kabelwerken voor zijn rekening tegen brand en verdere schaden te verzekeren en verzekerd te houden op uitgebreide dekking. Gedurende de bouw/aanleg van de ketelruimte met toebehoren tot en met twee maanden na de oplevering door BAM Woningbouw B.V. aan de opstaller is deze verplicht voornoemde verzekering af te sluiten.*

Artikel 6. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de eigenaar voor alle vergoedingen van kosten, schade en interessen, waartoe hij eventueel ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de ketelruimte met bijbehorende kabelwerken en de overige opstallen mocht worden veroordeeld.

Artikel 7. Bijzondere Voorwaarden

Op de onderhavige vestiging zijn van toepassing de hierna vermelde bijzondere voorwaarden:

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

a. *de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en grond bedoeld onder d;*

b. opstaller: beheervereniging ketelruimte Zwaardemaker/Kroonenburg/Houtlust, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
c. het recht van opstal: het ten behoeve van de beheervereniging door de eigenaar verleende zakelijk recht van opstal;
d. de belaste ruimte en grond: de ruimte en grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen de daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);
e. de werken: de ketelruimte met verwarmingsinstallatie met kabels, leidingen en andere voorzieningen met toebehoren, die de beheervereniging in, op of aan de belaste ruimte en grond in eigendom heeft;
f. toebehoren: alle zaken die naar oordeel van opstaller bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, moffen, meetapparatuur en dergelijke.

Artikel 2

1. Opstaller is gerechtigd van de belaste ruimte en grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de hiervoor genoemde werken.
2. Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de opstalleer de eigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden vooraf in kennis stellen.
3. Bij de uitoefening van het opstalrecht zal de opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.
4. Opstaller vergoedt aan de eigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 3

1. De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:
a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;
b. het overbrengen van warmte en/of warm tapwater door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;
d. een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.
2. De eigenaar zal binnen de belaste ruimte zonder schriftelijke toestemming van opstaller geen wijzigingen aanbrengen. De eigenaar zal boven en/of naast de aan te leggen kabels geen opstallen, diepwortelende bomen en/of struiken of een gesloten verharding aanbrengen.
3. Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van de opstaller om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van warmte en warm tapwater dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.
4. De eigenaar is gelijkelijk verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schadeveroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door

ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar of andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.

Artikel 4

De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de hiervoor omschreven ruimte(n) en grond hebben, welke de uitbreiding van de door de opstaller bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5

1. *De door de opstaller aangebrachte werken alsmede de thans reeds aanwezige ketelruimte blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor de opstaller vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit deze akte.*
2. *Indien de omschreven percelen mede-eigendom zijn of worden, is iedere mede-eigenaar hoofdelijk verbonden. Voldoening door de opstaller van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor eigenaar niet opzegbaar. De opstaller is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen, indien de ketelruimte met verwarmingsinstallatie wordt verlaten.*
4. *Opstaller is niet gerechtigd afstand te doen van het opstalrecht.*
5. *Bij het teniet gaan van het recht van opstal heeft de opstaller de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van die bevoegdheid geen gebruik, dan vallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd de opstaller te verzoeken de werken te verwijderen. Het verwijderen geschiedt op kosten van opstaller.*

Artikel 6

Partijen doen voor zover de wet dat toelaat afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 7

De eigenaar verleent de opstaller onherroepelijk toestemming om al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de bedoelde werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door de opstaller ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.";

2. *de akte van levering op elf oktober tweeduizend vier voor genoemde notaris Vierveijzer verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf oktober daarna in deel 19049 nummer 166, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:*

"Koper heeft bij de koopovereenkomst de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard:

1. Anti-speculatiebeding

Gedurende de periode die loopt vanaf de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst tot het tijdstip waarop het totale bouwplan conform de bouwvergunningen met nummers 20031094 en 20031032 naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad voltooid is, dient de koper, indien bij vervreemding aan derden het (bij deze akte) verkochte geheel dan wel gedeeltelijk onbebouwd is, over het onvoltooide dan wel het onbebouwde gedeelte van

het bouwplan die gesitueerd zal zijn op het (bij deze akte) verkochte, aan de gemeente het bedrag te betalen, waarmee de prijs van de grond, bij verkoop aan derden, de in de koopovereenkomst overeengekomen prijs te boven gaat.
Het verkochte wordt als gedeeltelijk onbebouwd aan gemerkt indien minder dan vijftig procent (50%) van het terrein is bebouwd.

2. ***Vestiging erfdienstbaarheden***
Partijen vestigen ten laste van het verkochte zijnde een perceel grond gelegen aan de Oostzijde te Zaandam, kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5577, als dienend erf en ten behoeve van dat gedeelte welke de het verkochte onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water zal vormen, kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummers 5578 en 3443 gedeeltelijk, beiden eigendom van verkoper, als heersend erf, de navolgende erfdienstbaarheid:
de erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zovele en zodanige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden gehouden, aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van Zaanstad of de belanghebbende (nuts)-bedrijven nodig achten. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve van de gemeente een door het enkel feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot vijftig euro (Eur. 50,00) per overtreding per dag op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen. Deze boete treedt niet in plaats van het
recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

3. ***Kettingbeding***
De hiervoor onder 1 en 2 omschreven lasten en beperkingen en het onderhavige artikel. dienen door koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder "vervreemding" mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden, met dien verstande dat artikel 1 en het onderhavige artikel 3 niet meer behoeven te worden opgelegd na realisatie van het totale bouwplan, conform de bouwvergunning met nummers 20031094 en 20031032. Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom van het verkochte, zijnde vierentwintig duizend vierenvijftig euro (Eur. 24.054,00). Deze boete dient op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders te worden voldaan. Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of (schade)vergoeding te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voorts verklaarden partijen te vestigen ten behoeve van het verkochte zijnde een perceel grond gelegen aan de Oostzijde te Zaandam, kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5577, als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5578 eigendom van verkoper, als dienend erf, de navolgende erfdienstbaarheid:
de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de eigenaars/gebruikers van het heersende erf tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit uit de uitvoering van het door de Gemeente Zaanstad goedgekeurde bouwplan Project Zwaardemaker (conform de bouwvergunning met nummers 20031094 en 20031032) voortvloeit.";

3. *voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en oprichting Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Kroonenburg en Houtlust" te Zaandam, gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad, meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voorzover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van Annex 1) vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeën negentig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een daartoe strekkend afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4 deel 10777 nummer 49,*
in welke akte van splitsing ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:
*"19.1. Indien een eigenaar van (één van) de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 88 tot en met 168 (parkeerplaats/parkeerbox) zijn appartementsrecht(en) wenst te vervreemden als bedoeld in **artikel 28 lid 1** is hij verplicht dat (die) appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 tot en met 87 (woningen), alsmede aan de eigenaars van de woningen in het naastgelegen gebouw Zwaardemaker (hierna te noemen: gebouw Zwaardemaker), die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben. De aanbiedingsplicht zal nader worden uitgewerkt bij huishoudelijk reglement.*
De aanbiedingsplicht geldt niet:
1. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
2. voor een bedoelde overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 28 lid 1 die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten rechtgevende op een woning in de gebouwen Kroonenburg, Houtlust en/of Zwaardemaker; of
3. voor een overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 28 lid 1 voorzover het een vervreemding door Rochdale en/of BAM Woningbouw BV betreft,"."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 16. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van

het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld naar een aantekening op het kadastraal bericht eigendomsinformatie ondermeer luidende: “Publiekrechtelijke beperking: Besluit op basis van Monumentenwet 1988”, betrokken bestuursorgaan: de Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 17964 nummer 23 (Amsterdam).

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/ bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

(a) een stuk van de gemeente Zaanstad de dato negentien november tweeduizend negentien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Van Spoorbrug tot Sluis van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(c) het rapport van het Bodemloket de dato achttien oktober tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
(d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning.

Artikel 19. Aanvaarding "As is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44568_Kostenoverzicht De Gortpeller.PDF

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: De Gortpeller 34 te Zaandam
Opgave per: 28 januari 2020

Verantwoording kostenopave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hogen dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)	€ 3.550,00	€ 4.295,50
Achterstallige servicekosten		401,25
mutatiekosten vereniging van eigenaars/toetredingskosten	€	€ 256,00
borg vve stookkosten		500,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€	€ 144,50
	€	€ -
Kadastrale recherches	€ 75,00	€ 90,75
	€	€ -
	€	€ -
	€	€ -
Totaal excl. BTW	€ 3.625,00	
Totaal incl. BTW		**€ 5.688,00**

Overige kosten:

- Overdrachtsbelasting (zie de bijzondere veilingvoorwaarden).
- Eventuele kosten akte de command € 295,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
  Eventuele kosten van ontruiming

Betaling kosten:
binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.