

Vertrekspoor 34, 1567LH ASSENDELFT (46492)



Portiekwoning

de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane grond en mogelijk verder aan- en toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, complexaanduiding 4364-A, appartementsindex 17, omvattende:

a. het negentig drieduizend zeshonderd negentiende (90/3619) onverdeeld aandeel van het recht van erfpacht van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N complexaanduiding 4364-A appartementsindex 3, omvattende:

i. het negenendertig/tweeënzeventigste (39/72e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond gelegen te Assendelft in het bestemmingsplan Saendelft West in het deelplan Poort Saendelft, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummer 4358, groot drieënveertig are zestig centiare (43 a 60 ca), welk perceel is belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V., Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Gasunie Transport Services B.V.

ii. rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negenendertig (39) woningen, gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, met bijbehorende bergingen en met negenendertig (39) parkeerplaatsen op de begane grond;

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 1567 LH Assendelft, Vertrekspoor 34, en het daarbij behorende spiegelbeeldige appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, complexaanduiding 4364-A, appartementsindex 17, omvattende het negentig drieduizend zeshonderd negentiende (90/3619) onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom van de gemeenschap hiervoor omschreven onder a. en de daarmee samenhangende bloot eigendom ten aanzien van het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 1567 LH Assendelft, Vertrekspoor 34



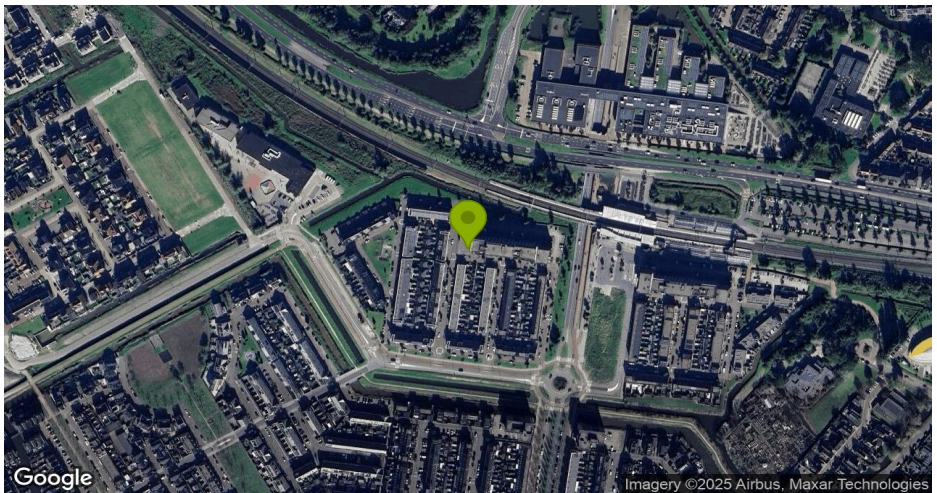
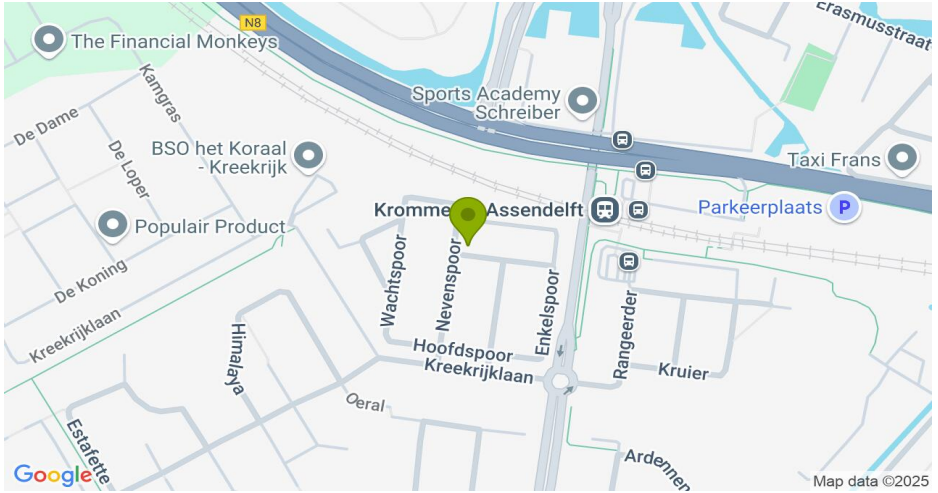
Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 9 oktober 2024
Inzet	woensdag 9 oktober 2024 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 9 oktober 2024 vanaf 13:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	A. Boxhoorn/ anna.boxhoorn@roxlegal.nl

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Financieel	
Lasten	
Inzetpremie	1% over de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 6.376,00 (per 05-09-2024 om 10:56 uur) incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele ontruiming en diversen kosten (per 05-09-2024 om 10:56 uur)





Bijlage

46492_Omgevingsloket, Vertrekspoor 34 te Assedelft.pdf

Vertrekspoor 3A, 15671H Assendelft

> Verberg documenten op gekozen locatie

Beijkijk ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Zaanstad > ☐

Omgevingsplan - in werking vanaf 15-01-2024

Datacenters > ☐

TAM-voorbereidingsbesluit - vastgesteld 21-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking

TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad > ☐

TAM-voorbereidingsbesluit - vastgesteld 21-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking

TAM-voorbereidingsbesluit Staatsakken en grondstabilisatie Zaanstad > ☐

TAM-voorbereidingsbesluit - vastgesteld 21-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Paraplubestemmingsplan woningplitsing, kamerveerhuur en toelastische verhuur > ☐

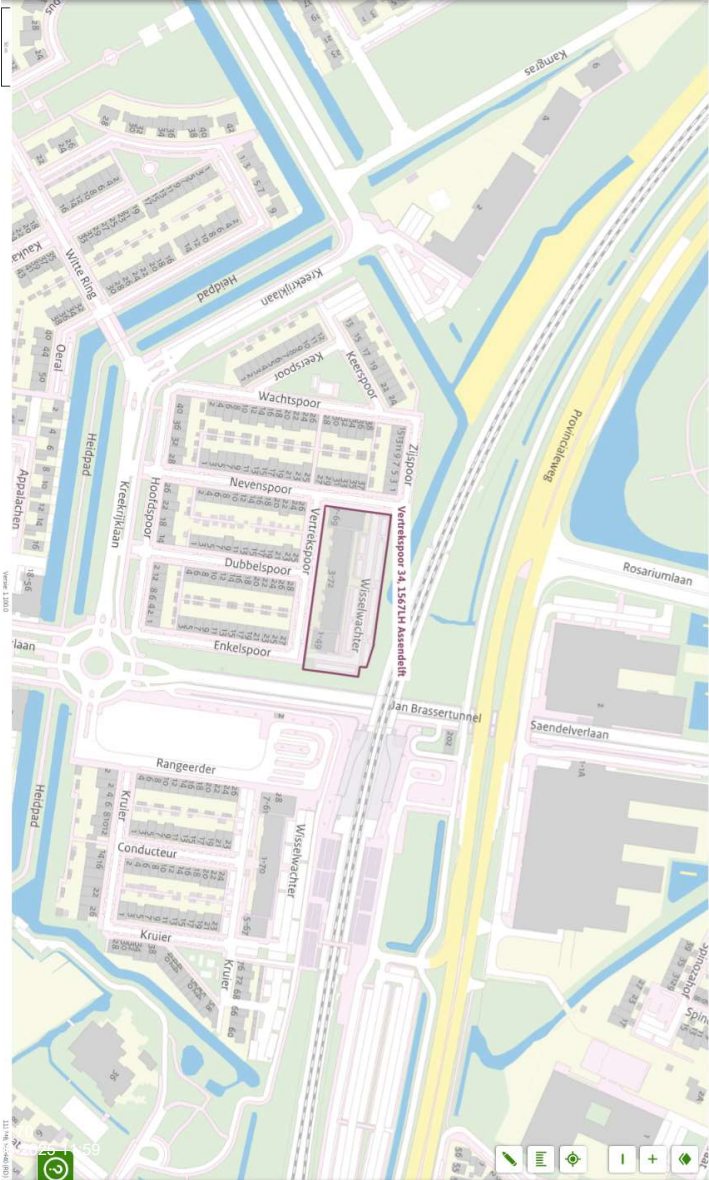
Bestemmingsplan - vastgesteld 08-07-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Parapluplan Parkeren Zaanstad > ☐

Bestemmingsplan - vastgesteld 07-06-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Seandelft > ☐

Bestemmingsplan - vastgesteld 04-07-2013 - deels onherroepelijk in werking



Bijlage

46492_Registratie zoeken - EP-Online.pdf

14-08-2024, 15:32

Registratie zoeken - EP-Online



Rijksoverheid

Registratie zoeken

Er wordt niet gezocht op huisnummertoevoeging. De volgende zoekcriteria zijn gebruikt:
1567LH 34

X

Registratie zoeken ⓘ

1567LH, 34

🔍 Zoeken

Soort registratie

☐ Energielabel

Status

☐ Bestaand



Home



Menu



Gebouwklasse

☐ 🏠 Woningbouw

☐ 🏢 Utiliteitsbouw

Scope

☐ Pand

☐ Verblijfsobject



Reset

Sorteer op:

Registratiedatum Recent - Oud

Aantal getoonde resultaten: 1 van 1

1567LH 34		🏠	
Status van het energielabel:		DEFINITIEF	
Registratienummer		-	
BAG verblijfsobject id		0479010000073678	
BAG pand id		0479100000079660	
Provisional id		-	
Labelklasse		A	
Status		Bestaand	
Registratiedatum		21-03-2023	
Opnamedatum		20-03-2023	
Geldig tot		20-03-2033	
Certificaathouder		ZIEN24 B.V.	
Ingetrokken		-	
Soort opname		Basisopname	

https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search

1/2

14-08-2024, 15:32

Registratie zoeken - EP-Online

Berekening volgens	NTA 8800:2022	
Gebr. opp. thermische zone	77,33 m²	
	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	85,09	- kWh/m²-jr
Prim. fossiel energiegebruik	123,24	- kWh/m²-jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	123,24	kWh/m²-jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	67,05	kWh/m²-jr

Over deze site

- [Uitleg](#)
- [Wijzigingen in EP-Online](#)
- [Cookies](#)
- [Privacy](#)
- [Toegankelijkheid](#)
- [Kwetsbaarheid melden](#)

Meer informatie over energiebesparing

- [Energie besparen](#)
- [Gebouwen](#)
- [Duurzaam energie opwekken](#)

Contact

Telefoon: 088 0424242

E-mail: [helpdesk](#)

Bijlage

46492_WOZ-Waardeloket - Vertrekspoor 34, Assendelft.pdf



Rijksoverheid

Adres

Adres	Vertrekspoor 34
-------	-----------------

Postcode 1567LH

Woonplaats Assendelft

WOZ-Waarde

Identificatie 047900402973

Grondoppervlakte 0m^2

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2023	€ 360.000
01-01-2022	€ 334.000
01-01-2021	€ 294.000
01-01-2020	€ 266.000
01-01-2019	€ 243.000
01-01-2018	€ 225.000
01-01-2017	€ 191.000
01-01-2016	€ 177.000
01-01-2015	€ 170.000



De WOZ-waarden worden bij de gemeenten in langere tussenkomst tijdsweg in het lokale gebiedsindicatietoelichtingen toegevoegd aan de gegevens van de WOZ-waarden. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit tabel komen geen rechten voortvloeien. Het gebruik van het lokale en de gegevens geschiedt op eigen risico. De gemeenten zijn niet aansprakelijk voor schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het lokale, de daarom opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdraken. De ministerie van Financiën is niet aansprakelijk voor schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het lokale, de daarom opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdraken.



Rijksoverheid

Pelldatum

WOZ-waarde

01-01-2014

€ 173.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 14-08-2024 | Pagina 2/3



Rijksoverheid

Adres	Vertrekspoor 34
Adres	1567LH
Postcode	Assendelft
Woonplaats	
Kenmerken	
Bouwjaar	2012
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	70m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het lokaal geldend. Incidentele wijzigingen ten opzichte van de gegevens van de gemeenteraad zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens van het lokaal kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het lokaal en de gegevens geschiedt op eigen risico. De ministers van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het lokaal, de daar opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdriften.

Bijlage

46492_Brondocument 57912-158-HYP4 onroerende zaken.pdf

Kadaster

Blad 1 van 21

blad 1

40841pv

AKTE VAN SPLITSING

annex: 5 tekeningen

Heden, vijftien februari tweeduizend tien, verscheen voor mij, Mr Ferdinand Kurk, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam: mevrouw Plona Vermeij-Schaap, notarieel medewerkster, te dezer zake gedomicilieerd De Weer 82 te 1504 AK Zaandam, geboren te Haarlem op zes maart negentienhonderdeenenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **OBAN B.V.**, gevestigd te Zaanstad, kantoor houdende aan de Dorpsstraat 707 te Assendelft, postadres: postbus 72 2566 ZH, (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 35 025352), hierna ook te noemen: Oban, die bij het geven van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap **ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ASSENDELFT-NOORD C.V.**, gevestigd te Assendelft aan de Dorpsstraat 707, (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 35025624), Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. hierna te noemen: Assendelft Noord.

De comparante, handelende als gemeld, verklaart:

A. **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

Oban is namens Assendelft Noord rechthebbende van het volgende registergoed:

een perceel grond, gelegen te Assendelft in het bestemmingsplan Saendelft West in het deelplan Poort Saendelft, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N nummer 4358, groot drie en veertig are zestig centiare,

welk perceel is belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Nederlandse Gasunie, N.V. Nuon Infra West en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,

op welk perceel grond een appartementencomplex zal worden gerealiseerd bestaande uit negen en dertig zogenaamde BKZ woningen en drie en dertig huurwoningen,

hierna te noemen: het gebouw.

B. **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Het gebouw is door Oban namens Assendelft Noord in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 4 op drie december tweeduizend negen in deel 57553 nummer 184 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.

C. **VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/SPLITSINGSTEKENING**

Oban wenst namens Assendelft Noord C.V. over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in

Onroerende Zaken Hyp4 : 57912/158 16-02-2010 10:30

artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is daartoe een uit vijf bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven, en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen. Blijkens een op voormelde tekening voorkomende verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, afgegeven op elf februari tweeduizend tien, is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw: 4364 A.

D. **SPLITSINGSVERGUNNING**

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet.

E. **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN:**

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices A-1 en A-2 en welke in nader volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negen en dertig woningen, gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, met bijbehorende bergingen en met negen en dertig parkeerplaatsen op de begane grond, plaatselijk nog niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N, complexaanduiding 4364 A, appartementsindex 1, uitmakende het negen en dertig/twee en zeventigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (te realiseren) gebouw met aanhorigheden;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van drie en dertig woningen, gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, met bijbehorende bergingen en met drie en dertig parkeerplaatsen op de begane grond, plaatselijk nog niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N, complexaanduiding 4364 A, appartementsindex 2, uitmakende het drie en dertig/twee en zeventigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (te realiseren) gebouw met aanhorigheden;

Door de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers wordt Oban namens Assendelft Noord eigenaar van deze twee (2) appartementsrechten.

F. **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

Oban, namens Assendelft Noord:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten,
- brengt deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:111 onder 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- bepaalt dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek zal gelden - voor zover bij deze akte niet aangevuld casu quo gewijzigd - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de bijbehorende annex 1) zoals dit is ontworpen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op zeventien mei tweeduizend zes verleden voor Mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het

- Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheek 4 op achttien januari daarna in deel 19399 nummer 166;
- op het hiervoor bedoelde reglement worden de volgende aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht:

G. **REGLEMENT**

Artikel 2

Artikel 2 lid 2 wordt gewijzigd als volgt:

"Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld."

Artikel 8

Artikel 8 lid 1 zal luiden als volgt:

- "1. Ieder van de eigenaars is voor het in de omschrijving van het appartementsrecht genoemde aandeel in de gemeenschap gerechtigd. De aandelen in de gemeenschap zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten."

Artikel 8 lid 2 zal luiden als volgt:

- "2. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de waarde van de respectievelijke appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur.
- b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 20 bepaalde."

Artikel 11

Artikel 11 lid 3 wordt aangevuld met de volgende zin:

" Indien sprake is van een overschot zal tijdens de vergadering worden besloten wat de bestemming van dat overschot zal zijn."

Artikel 13

De in artikel 13 lid 1 genoemde boete van tien euro (€ 10,00), wordt gewijzigd in vijftig euro (€ 50,00).

lid 4 van artikel 13 wordt aangevuld met de volgende zin:

" Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur."

Artikel 15

Artikel 15 wordt aangevuld met lid 10, luidende als volgt:

"10. **Beveiliging**

Indien de vergadering naast de overheidsvoorschriften terzake van beveiliging andere veiligheidsbevorderende maatregelen vaststelt of voorstelt wordt door de vergadering tevens het daaraan jaarlijks te besteden bedrag en de omslag ervan bepaald."

Artikel 17

Artikel 17 wordt gewijzigd als volgt:

- "1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden - voor zover in overeenstemming met de splitsingstekening(en),

waarbij het bepaalde op de splitsingstekening(en) prevaleert - onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijconstructies, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakvlakken en eventuele openingen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, het entree, de hallen, de gangen, het trappenhuis, de technische ruimten, de traforuimten, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen en de hydrofoorinstallaties (voor zover aanwezig);
- c. de plafonds en overige afwerkingen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkingen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - lift(en);
 - hydrofoor-/foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembescherming of anderszins centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende

- leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
 - j. het terrein rondom de parkeerplaatsen, inclusief bestratingen, groenvoorziening en verlichting.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in de gemeenschappelijke ruimte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
5. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 21

Aan artikel 21 lid 5 wordt toegevoegd

"Onverminderd het bepaalde in lid 3 kan het voorkomen van geluidshinder nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement".

Aan artikel 21 wordt lid 6 toegevoegd, luidende:

"De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse".

Artikel 22

Artikel 22 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

- "2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. het aanbrengen, hebben, vervangen, of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.
- Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden."

Artikel 25

Artikel 25 lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

- "1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
De bestemming voor de appartementsrechten met indices A-1 en A-2 is: particulier woongebruik met berging en parkeerplaatsen, en met name niet bedrijfsmatig.
- Aan artikel 25 wordt een lid 4 en lid 5 toegevoegd, luidende:
 - "4. Ter voorkoming van schade is het de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten verboden om op of in de afwerk- casu quo slijtlaag van de buitenruimte scherpe voorwerpen te plaatsen of de buitenruimte zodanig in te richten / te benutten (al dan niet door beplanting) dat de kans op lekkage daardoor vergroot wordt.
 5. Het is de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten verboden om afzuigkappen en afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd.

Artikel 26

Artikel 26 lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

- "1. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
Het bestuur staat het aanbrengen van harde vloerbedekking slechts toe indien aan de volgende (minimal) voorwaarden wordt voldaan, tenzij bij huishoudelijk reglement anders wordt vastgesteld:
 - alleen vloeren met een ondervloer die de isolatie-index voor contactgeluiden (lco) met minimaal tien decibel (db) verbeteren, zijn toegestaan;
 - de verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm "NEN-EN-ISO-717-2:1997/NPR 5079:1999" of de daarvoor in de plaats tredende norm. Dit is de technische norm geluidswering woningen die in Nederland wordt gesteld;
 - de harde vloerbedekking moet zwevend worden gelegd;
 - de harde vloerbedekking moet makkelijk uitneembaar zijn;
 - bij geconstateerde geluidsoverlast moet de eigenaar kunnen aantonen welke ondervloeren zijn aangebracht en de constructie aan bovenstaande norm voldoet.
 Bovenstaande norm is tevens van toepassing op het aanbrengen van een bubbelbad, jacuzzi, trilliplaten of soortgelijke installaties. Bovenstaande norm is niet van toepassing op de vloer van de keuken en badkamer. Voorts is het verboden om een tweede zwevende dekvloer aan te brengen op de reeds eventueel ten tijde van de bouwrealisatie aangebrachte zwevende dekvloer.

Artikel 26 lid 3 wordt gewijzigd als volgt

- "3 Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en na de eerste oplevering van het gebouw door Assendelft Noord (zijnde de ontwikkelaar) dienen te worden geduld."

Artikel 28

Artikel 28 lid 3 wordt als volgt gewijzigd;

- "3. a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed, voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te komen
- b. Ingeval de eigenaar of gebruiker ten tijde van de het uitvoering van de werkzaamheden als hiervoor in lid a bedoeld niet aanwezig is en hij tijdig op de hoogte is gebracht van het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden, of ingeval van calamiteiten, is hij verplicht er voor zorg te dragen dat iemand anders in de mogelijkheid is gesteld om toegang tot zijn privé gedeelte te verlenen, bij gebreke waarvan de schade die hieruit voortvloeit voor rekening van de eigenaar casu quo de gebruiker komt."

Artikel 30

Aan artikel 30 wordt een lid 4 toegevoegd, luidende:

- "4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van andere privé gedeelten blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens privé gedeelte deze voorzieningen zijn aangebracht."

Artikel 35

Artikel 35 lid 5 wordt vervangen door:

- "5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen."

Aan artikel 35 wordt een lid 7 toegevoegd, luidende:

- "7. Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bij voorbeeld woningbouwcorporaties), professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfonds en/of spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is/zijn van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in de leden 1 en 2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of stichting toebehorende appartementsrechten, mits het splitsingsreglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract."

Artikel 36

Aan artikel 36 wordt een lid 3 toegevoegd, luidende:

- "3. Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bij voorbeeld woningbouwcorporaties), professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfonds en/of spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is/zijn van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in de leden 1 en 2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of stichting toebehorende appartementsrechten, mits het splitsingsreglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract."

Artikel 40

Aan artikel 4 worden de leden 10, 11 en 12 toegevoegd, luidende:

- "10. Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de veiling plaatsvinden aan de gevel van het gebouw.
11. De eigenaar/beheerder dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder in kennis te stellen van het tijdstip van de vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). Het bericht van vervreemding dient tenminste twee weken (2) voor de juridische levering aan de administratief beheerder meegedeeld te worden.
12. De door de vereniging van eigenaars in rekening te brengen uit- dan wel toetredingskosten zijn voor rekening van de verkoper casu quo de koper van het appartementsrecht."

Artikel 40

Artikel 42 lid 2 wordt vervangen door:

- "2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Vertrekspoor te Assendelft.

De vereniging is gevestigd te Zaanstad, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 44

Aan artikel 44 wordt de volgende zin toegevoegd:

"Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op een en dertig december van het jaar van oplevering van het gebouw."

Artikel 45

Artikel 45 lid 8 wordt vervangen door:

- "8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

Ingeval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de vorige zin bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht dagen."

Artikel 46

In artikel 46 lid 2 worden de woorden "binnen twee weken" vervangen door "binnen vier weken".

Artikel 47

Artikel 47 lid 2 wordt vervangen door:

- "2. Het totaal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee en zeventig.
- De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer A-1 heeft negen en dertig stemmen;
 - De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer A-2 heeft drie en dertig stemmen."

Artikel 53

Voor de tijd dat de vergadering het in artikel 53 leden 5 en 6 bedoelde bedragen nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 64

Toegevoegd wordt het volgende artikel:

"Indexclausule

Artikel 65

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (hierna te noemen: "C.B.S."), te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode voor één jaar eindigt of bij het ontbreken van die publicatie van de laatst daaraanvoorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zoodat na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."

Artikel 65

Toegevoegd wordt het volgende artikel:

"Overgangsbepaling

Artikel 66

1. De vergadering van eigenaars en de voorzitter/het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het in de akte bedoelde gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
 2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
 3. Assendelft Noord (zijnde de ontwikkelaar) is tot en met het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het reservefonds als bedoeld in artikel 10.
 4. Assendelft Noord (zijnde de ontwikkelaar) is tot en met het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten bevoegd om zonder toestemming van de vergadering veranderingen aan te brengen als bedoeld in artikel 23."
- H. **BENOEMING BESTUURDER**
- Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt Oban namens Assendelft Noord bij deze benoemd tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars tot de eerste ledenvergadering.
- I. **VOLMACHTVERLENING**
1. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zoodatig aanvullen of wijzigen

van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde deze reglementen aan te passen aan de feitelijke situatie.

2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing van het gebouw door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk twee jaar na voltooiing van het gebouw.

J. **OMSCHRIJVING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het onderhavige registergoed wordt ten deze verwezen naar voormelde aankomsttitel, te weten de akte van levering de dato drie december tweeduizend negen, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:"

F. **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij deze akte gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, de volgende erfdienstbaarheden:

ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummers 2298, 1181 en 1179, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in stand houden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor en der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd casu quo hierboven uitsteek, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde opstallen met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht.
- c. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw, eventueel met het burens- en of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke alsmede kabels en (water)leidingen, zijnde hieronder evenwel niet begrepen het verbod om te

- bouwen of te verbouwen (met inachtnaam van de daartoe door het bevoegde gezag gestelde voorwaarden).
- d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstallen of de daarbij behorende daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Koper is jegens verkoper geen enkele vergoeding of retributie verschuldigd voor de onderhavige erfdienstbaarheden.

G. VERPLICHTINGEN KOOPOVEREENKOMST

Blijkens de koopovereenkomst zijn koper en verkoper onder meer het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

8. Bouw- en inrichtingsplicht

8.1. Door en voor rekening en risico van koper zal door koper het navolgende bouwprogramma worden ontwikkeld en gerealiseerd, zulks met inachtnaam van de hierna vermelde termijnen.

Koper is verplicht:

- a. het verkochte te bebouwen met 39 BKZ appartementen en 33 huurappartementen, één en ander conform een door burgemeester en wethouders van Zaanstad goedgekeurde en door koper ingediende plan, door de gemeente ingeschreven onder nummer 20090651, en het overige tot het verkochte behorende terrein volledig in te richten;
 - b. als uitzondering op artikel 8 lid 1 a geldt dat verkoper het terrein als aangegeven in bijlage 5 woonrijp zal maken met uitzondering van het elektronisch parkeersysteem. De planning van deze werkzaamheden zal in nader overleg worden bepaald;
 - c. voorzieningen te treffen om de woningen aan te kunnen sluiten op een door burgemeester en wethouders goed te keuren centraal antenne- of kabeltelevisiesysteem.
 - d. De werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van bijlage 4 nota Bouw- en Woonrijpmaken. De specifieke afspraken rond onder andere het ketenterrein en het bouwterrein worden separaat tussen partijen vastgelegd
- 8.2. Koper is verplicht om binnen zes maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning met de bouw van de in lid 1 genoemde bouwwerken aan te vangen, de bouw regelmatig te vervolgen en de gehele bouw conform de regelingen zoals die gebruikelijk van toepassing zijn op een STIWOGA (koop)-aannemingsovereenkomst, overeenkomstig de bouwvergunning te voltooien, mits de ontbindende voorwaarden in artikel 12 zijn uitgewerkt, dan wel koper gebruik maakt van zijn recht tot het ontwikkelen van een nieuw of gewijzigd plan, onder de voorwaarden zoals opgenomen in Artikel 14 van het Samenwerkingsconvenant Saendelft.
- 8.3. In bijzondere gevallen, ter beoordeling van verkoper kunnen de in lid 2 genoemde termijnen door haar, telkens met ten hoogste één jaar worden verlengd.
- 8.4. Indien koper niet aan de in lid 2 gestelde termijnen kan voldoen, dient hij bij aangetekend schrijven met opgave van redenen bij verkoper een verzoek tot verlenging van termijnen in. De kosten, schade en interessen die voor de verkoper uit deze verlenging van termijnen voortvloeien zijn voor rekening van koper.
- 8.5. Indien koper na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen weigerachtig of nalatig blijft om binnen de in lid 2

gestelde termijnen de bouwvergunning aan te vragen, de bouw aan te vangen of te voltooien alsmede het gebied in te richten conform het gestelde in lid 1, zal door koper aan verkoper een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd zijn, groot € 1.000,- voor elke dag dat de niet nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht om vergoeding van kosten, schade en interessen van de koper te vorderen.

- 8.6. Indien koper aan de in lid 1 omschreven bouw- en inrichtingsplicht niet kan voldoen als gevolg van verkoop krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de in lid 2 vermelde bouw- en inrichtingstermijn verlengd, met dien verstande dat de bouw en inrichting van het terrein uiterlijk binnen één jaar na datum van voornoemde verkoop moeten zijn voltooid en onder het voorbehoud dat aan het bepaalde in de volgende alinea wordt voldaan.
- Indien verkoop krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt op een tijdstip dat de bouw nog niet is aangevangen of voltooid zal de aspirant-vervreemder casu quo executant, gehouden zijn het in dit artikel bepaalde op te leggen aan de koper casu quo zijn rechtsopvolger(s), op verbeurte van een ten behoeve van de verkoper zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van maximaal de koopprijs als genoemd in deze akte op eerste vordering van verkoper te voldoen door bijschrijving op bankrekeningnummer 66.14.48.274 van GEM Saendelft C.V.

9. **Erfdienstbaarheden en Verplichtingen**

- 9.1 Partijen verbinden zich in de notariële akte van levering de volgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van dat gedeelte van de percelen welke door verkoper aan de gemeente Zaanstad in eigendom zal overdragen en deel uitmaakt van de ten opzichte van het verkochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water, zal worden gevestigd:
- a. De erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zovele en zonodige 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 ingegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van Zaanstad of de belanghebbende nutsbedrijven nodig achten;
 - b. Voor zover het perceel wordt voorzien van een door koper aan te leggen parkeerplaats(en) en/of structurele erfafscheiding of indien er een boom op het perceel wordt geplaatst, als aangegeven op de tekening in bijlage 3, dient koper deze parkeerplaats(en) en/of erfafscheiding en/of boom in stand te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
 - c. Indien extra erfdienstbaarheden dan wel verplichtingen nodig zijn, wordt dat tussen partijen expliciet overeengekomen.
- 9.2 Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve van de gemeente Zaanstad een door het enkel feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot € 100,- per overtreding per dag voor elke

kavel of woning, waarop de overtreding of nalatigheid betrekking heeft, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen door bijschrijving op postrekeningnummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

10. **Kettingbeding**

10.1 Het in de artikelen 8 en 9 bepaalde, dient door koper aan een opvolgend bouwverzekering c.q. ontwikkelaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van deze overeenkomst (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 de artikelen - voor zover van toepassing op het bouwplan - niet meer behoeven te worden opgelegd na realisatie van de bouw- en inrichtingsplicht na wel niet meer na verloop van de in dat artikel genoemde termijn.

10.2 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 als bedoeld in artikel 2 lid 1. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan door bijschrijving op postrekening nummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

10.3 De koper zal bij het sluiten van de huurovereenkomsten ter zake van de te bouwen woningen de bepalingen van de verbindend verklaarde Algemene Voorwaarden, voor zover de nakoming van een daaruit voortvloeiende verplichting afhankelijk is van de medewerking van een huurder, aan deze bekend maken en deze tot nakoming daarvan verplichten. Enzovoorts.

16 **Verplichtingen van koper**

Koper kan zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet overdragen aan derden dan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming verkoper. Indien koper zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst overdraagt aan een derde zonder bedoelde schriftelijke toestemming van de verkoper, kan de verkoper de overeenkomst tussentijds ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij. Ingeval van tussentijdse ontbinding is de nalatige partij aansprakelijk voor de vanwege zijn handelen ontstane kosten en schade voor de wederpartij. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van de woningen aan individuele kopers en de betrokken woningbouwcorporatie.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden hierbij de hiervoor onder punt 9 aangehaalde erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden.

H. **ZAKELIJKE RECHTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5 LID 3 ONDER B VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op de percelen kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummers 2298 en 1179 zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht rusten ten behoeve van N.V. Nederlandse Gasunie en N.V. Nuon Infra West.

In afwijking van het hiervoor onder 8.2 aangehaalde zal de bouw plaatsvinden conform de regelingen zoals die gebruikelijk van toepassing zijn op een GIW (koop)-aannemingsovereenkomst.

K. **WOONPLAATSKEUZE**

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiezen Oban en Assendelft Noord woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

L. **SLOTVERKLARING**

Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit vier onderhandse akten, welke zijn gehecht aan voormelde akte van levering op drie december tweeduizend negen voor mij, notaris, verleden.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaandam, gemeente Zaanstad, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te temmen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de comparante en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur drie en vijftig. (volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

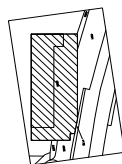
(w.g.) F. Kurk

Ondertekende mr. Ferdinand Kurk, notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) F. Kurk

Ondertekende, mr Ferdinand Kurk, notaris te Zaanstad, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100209000175, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.





situation school 1:1000



2e verslagdag	
4e verslagdag	
6e verslagdag	
8e verslagdag	
2e verslagdag	
4e verslagdag	
6e verslagdag	
8e verslagdag	
Begin- en eind	

DOCKENITE 8-8 SCHWAL 1:100

[illegible]

DOCKENSTEIN A-A SCHUL. 1:100

VOORGENOMEN SPLITTING IN
APPARTEMENTSRECHTEN
KADASTRAAL BEKEND
GEMEENTE: ASSENDELFT
SECTIE : N
PERCEEL : 4358

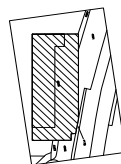
0.0.

dicarboxylic A-8, dicarboxylic B-9

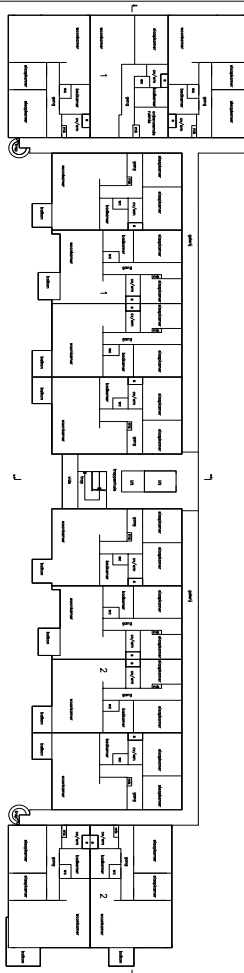
2000 5 2000



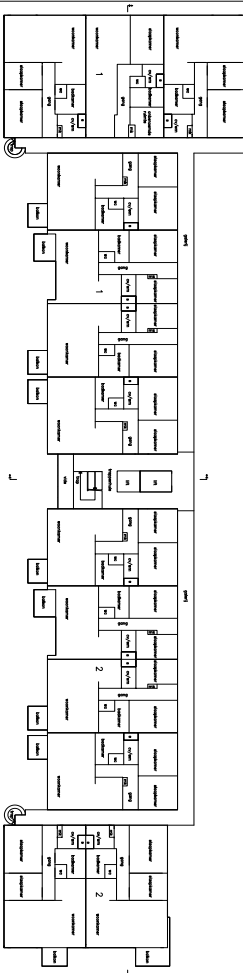




status	school	1-1000
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100



3E VERGRIJPDING SCHAKEL 1:100



VOORGENOMEN SPUITING IN
APPARTEMENTSGEBIEDEN
KAOSTRAAL BEKEND
GEMEENTE: ASSENDELFT
SECTIE : N
PERCEEL : 4366

DE NOTARIS

0.0.

2E VERGEPING SCHAKEL 1:100



20 versing, 20 versing

Table 2. (continued)

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is:

Assendelft N 4364 A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100209000175
d.d. 10-02-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 4C68C0A19A0CB6933E6D54C47D6EB0D toebehoort aan

Kurk Ferdinand.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 21 van 21

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-02-2010 om 10:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57912 nummer 158.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 4C68C0A19A0CB6933E6D54C47D6EB0D toebehoort aan Kurk Ferdinand.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100209000175.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 57912/158 16-02-2010 10:30

Bijlage

46492_Kaart _ Bodemloket.pdf



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Watersaat

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Menu

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaarten

- ☒ BRT
- ☐ Luchtfoto

☒ Kadastrale percelen

☒ Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

- ☒ Eigen website beschikbaar
- ☒ Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

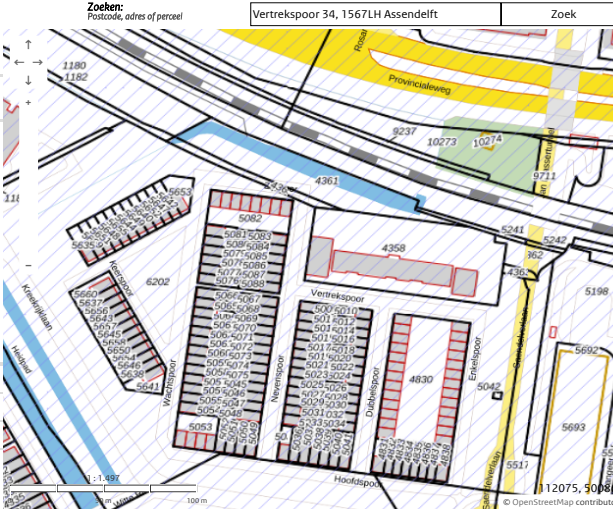
- ☐ Gegevens aanwezig, status onbekend
- ☐ Saneringsactiviteit
- ☐ Voldoende onderzoek/gesaneerd
- ☐ Onderzoek uitvoeren
- ☐ Historie bekend

☐ Bodemkwaliteitskaarten

☐ Mijnsteengebieden

☐ Bestuurlijke Grenzen

30.24



Bijlage

46492_Vertrekspoor 34, Assendelft.pdf

Vertrekspoor 34, 1567LH Assendelft



Samenvatting

Adres Vertrekspoor 34, Assendelft 1567LH Assendelft	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2012
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 70 m ²	Gemeente Zaanstad

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0479100000079660	Oorspronkelijk bouwjaar 2012	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0479010000073678	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 70 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0479200000073905

Postcode
1567LH

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
34

Openbare ruimte

Identificatienummer
0479300000001828

Naam
Vertrekspoor

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1878

Naam
Assendelft

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
0479

Naam
Zaanstad

Details en historie

Pand

Versie 1 30-09-2009

Status
Pand in gebruik (niet ingemeten)

Oorspronkelijk bouwjaar
9999

Geconstateerd
Nee

Begin geldigheid
30-09-2009

Eind geldigheid
30-09-2009

Tijdstip registratie LV
23-12-2010

Documentdatum
30-09-2009

Documentnummer
20090651

Versie 2 30-09-2009

Status
Pand in gebruik (niet ingemeten)

Oorspronkelijk bouwjaar
2010

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-09-2009

Eind geldigheid

23-02-2011

Tijdstip registratie LV

06-01-2011

Documentdatum

30-09-2009

Documentnummer

BAG\BWJ\WOZ\38

Versie 3 23-02-2011**Status**

Bouw gestart

Oorspronkelijk bouwjaar

2010

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

23-02-2011

Eind geldigheid

12-04-2012

Tijdstip registratie LV

23-02-2011

Documentdatum

23-02-2011

Documentnummer

BAG\COR\WOZ\376

Versie 4 12-04-2012**Status**

Pand in gebruik (niet ingemeten)

Oorspronkelijk bouwjaar

2012

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

12-04-2012

Eind geldigheid

13-04-2012

Tijdstip registratie LV

12-04-2012

Documentdatum

12-04-2012

Documentnummer

BAG\COR\WOZ\2039

Versie 5 13-04-2012**Status**

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

2012

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

13-04-2012

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

16-04-2012

Documentdatum

13-04-2012

Documentnummer

BAG\DEF\GEO\2012159

Verblijfsobject

Versie 1 30-09-2009

Status

Verblijfsobject gevormd

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

999999 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

30-09-2009

Eind geldigheid

07-02-2011

Tijdstip registratie LV

23-12-2010

Documentdatum

30-09-2009

Documentnummer

20090651

Versie 2 07-02-2011

Status

Verblijfsobject gevormd

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

70 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

07-02-2011

Eind geldigheid

12-04-2012

Tijdstip registratie LV

08-02-2011

Documentdatum

07-02-2011

Documentnummer

BAG\OPP\WOZ\127

Versie 3 12-04-2012

Status

Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

70 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

12-04-2012

Eind geldigheid

13-04-2012

Tijdstip registratie LV

12-04-2012

Documentdatum

12-04-2012

Documentnummer

BAG\COR\WOZ\2039

Versie 4 13-04-2012

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

70 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

13-04-2012

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

16-04-2012

Documentdatum

13-04-2012

Documentnummer

BAG\DEF\GEO\2012159

Nummeraanduiding

Versie 1 28-10-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

undefined

Huisnummer

34

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

28-10-2009

Eind geldigheid

17-01-2012

Tijdstip registratie LV

23-12-2010

Documentdatum

28-10-2009

Documentnummer

20090768

Versie 2 17-01-2012

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

1567LH

Huisnummer

34

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

17-01-2012

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

17-01-2012

Documentdatum

17-01-2012

Documentnummer

BAG\COR\WOZ\1052

Openbare ruimte

Versie 1 21-01-2009

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Vertrekspoor

Verkorte schrijfwijze

Vertrekspoor

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

21-01-2009

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

23-12-2010

Documentdatum

21-01-2009

Documentnummer

4458

Woonplaats

Versie 1 22-04-2008

Naam

Assendelft

Status

Woonplaats aangewezen

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46492.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/AB/24.5967.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 9 oktober 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Vertrekspoor 34 te Assendelft en —
Vertrekspoor 34 te Assendelft en 3:254 BW met betrekking tot roerende —
zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het —
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering —

Heden, vijf september tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef —
Maria van Heeswijk , notaris te Rotterdam: —



De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____
3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____
grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____
het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in _____
geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____
pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____
volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____
veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____
De openbare verkoop zal plaatsvinden op negen oktober tweeduizend vierentwintig vanaf _____
dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), geheel via internet via de website van www. _____
openbareverkoop.nl. Het betreft het volgende registergoed: _____
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, _____
complexaanduiding 4364-A, appartementsindex 17, omvattende: _____
a. *het negentig drieduizend zeshonderd negentiende (90/3619) onverdeeld aandeel _____*
van het recht van erfpacht van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente _____
Assendelft sectie N complexaanduiding 4364-A appartementsindex 3, omvattende: _____
i. *het negenendertig/tweeënzeventigste (39/72e) onverdeeld aandeel in de _____*
gemeenschap bestaande uit een perceel grond gelegen te Assendelft in het _____
bestemmingsplan Saendelft West in het deelplan Poort Saendelft, ten tijde _____
van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
Assendelft sectie N nummer 4358, groot drieënveertig are zestig centiare _____
(43 a 60 ca), welk perceel is belast met zakelijke rechten als bedoeld in _____
artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve _____
van Liander N.V., Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Gasunie _____
Transport Services B.V. _____
ii. *rechtgevende op het uitsluitend gebruik van negenendertig (39) woningen, _____*
gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, met _____
bijbehorende bergingen en met negenendertig (39) parkeerplaatsen op de _____
begane grond; _____
b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping _____*
van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane grond en _____
*mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te **1567 LH Assendelft**, _____*
Vertrekspoor 34, _____
en het daarbij behorende spiegelbeeldige appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente _____**
Assendelft, sectie N, complexaanduiding 4364-A, appartementsindex 17, _____
omvattende het negentig drieduizend zeshonderd negentiende (90/3619) onverdeeld _____
aandeel in de bloot-eigendom van de gemeenschap hiervoor omschreven onder a. en de _____



daarmee samenhangende bloot eigendom ten aanzien van het recht op het uitsluitend —
gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw met bijbehorende —
berging en parkeerplaats op de begane grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, —
plaatselijk bekend te **1567 LH Assendelft, Vertrekspoor 34**, hierna ook te noemen: het —
"Registergoed", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van het Registergoed bestaat blijkens aantekening gesteld —
bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers een aanschrijving in het kader van —
de Opiumwet. In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen —
vermeld: *Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke* —
beperkingen onroerende zaken **Opiumwet: Sluiting object** —

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad Datum in werking vijftien juli tweeduizend —
vierentwintig Datum beëindiging vijftien oktober tweeduizend vierentwintig Afkomstig uit —
stuk Hyp4 89092/199 Ingeschreven op zestien juli tweeduizend vierentwintig —
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging). —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, —
complexaanduiding 4364-A, appartementsindex 17, omvattende: —

a. *het negentig drieduizend zeshonderd negentiende (90/3619) onverdeeld aandeel* —
van het recht van erfpacht van het appartementsrecht, kadastraal bekend —
gemeente Assendelft sectie N complexaanduiding 4364-A appartementsindex 3, —
omvattende: —

i. *het negenendertig/tweeënveertigste (39/72e) onverdeeld aandeel in de* —
gemeenschap bestaande uit een perceel grond gelegen te Assendelft in het —
bestemmingsplan Saendelft West in het deelplan Poort Saendelft, ten tijde —
van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente —
Assendelft sectie N nummer 4358, groot drieënveertig are zestig centiare —
(43 a 60 ca), welk perceel is belast met zakelijke rechten als bedoeld in —
artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve —
van Liander N.V., Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en —
Gasunie Transport Services B.V. —



- ii. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negenendertig (39) woningen, —
gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, met —
bijbehorende bergingen en met negenendertig (39) parkeerplaatsen op de —
begane grond; —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
verdieping van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de —
begane grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te —
1567 LH Assendelft, Vertrekspoor 34, —
en het daarbij behorende spiegelbeeldige appartementsrecht, kadastraal bekend —
gemeente Assendelft, sectie N, complexaanduiding 4364-A, —
appartementsindex 17, omvattende het negentig drieduizend zeshonderd —
negentiende (90/3619) onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom van de gemeenschap —
hiervoor omschreven onder a. en de daarmee samenhangende bloot eigendom ten —
aanzien van het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
verdieping van het gebouw met bijbehorende berging en parkeerplaats op de begane —
grond en mogelijk verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te **1567 LH** —
Assendelft, Vertrekspoor 34, hierna in zijn geheel ook te noemen: het —
"Registergoed", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel —
3:254 Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van het Registergoed bestaat blijkens —
aantekening gesteld bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers een —
aanschrijving in het kader van de Opiumwet. In de kadastrale registratie staan de —
volgende publiekrechtelijke beperkingen vermeld: **Publiekrechtelijke beperking in de zin** —
van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Opiumwet: —
Sluiting object Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad Datum in werking vijftien —
juli tweeduizend vierentwintig Datum beëindiging vijftien oktober tweeduizend —
vierentwintig Afkomstig uit stuk Hyp4 89092/199 Ingeschreven op zestien juli —
tweeduizend vierentwintig Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging). —
Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak. —
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —
- B. Wijze van veilen —
De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft —
derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere —
veilingvoorwaarden. —
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —
inzet en afslag beide op negen oktober tweeduizend vierentwintig geheel via internet —
via de website van www.openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien uur en —
dertig minuten (13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn —
voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven —
in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —
Tot en met vierentwintig september tweeduizend vierentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —



- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
 Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
 openbareverkoop. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
 een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
 tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
 de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
 Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
 de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
 welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
 het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
 "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
 persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
 een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
 en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
 opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. 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 in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
 Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
 klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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. _____
3. 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. _____



4. 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. _____
5. 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". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____
7. 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 _____
registratieverklaring. 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. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____
de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____
Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____
zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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. _____
9. De in lid 9 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. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
9, 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: _____
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal _____
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en _____
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder _____
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____
- D. Begrippen _____
Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____
- Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 _____
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen _____
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van _____
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
 - Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper _____
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____
 - Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop _____
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____
- E. Verloop van de veiling _____
- Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____
dan de inzetsom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 - Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____



- Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____ opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____ het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____ met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____ Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____ lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____ hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____ geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____ een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____ het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____ door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____ 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____ rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____ executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van verraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van verraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____ Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____ dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____ verraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____ proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____



8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verzeenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____ bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____ niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____ rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____ Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____ tot hervelling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____ stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____ Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____ daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____ contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____ Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____ vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____ de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____



- komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____ koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____ bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____ openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____ toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____ verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____ Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____ voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____ Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____ van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____



wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de _____
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____



uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadastrale kosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____ éérentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("Vereniging van Eigenaars Vertrekspoor I te Assendelft") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

Voor rekening van Koper komt tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____



komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vijf november tweeduizend _____
vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____
niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____
afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____
de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____
van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____
zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____
hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____
grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____
het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de gosse van de akten van veiling zonder _____



- tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: in gebruik bij debiteur(en) _____ en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden _____ ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het _____ huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De _____ uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. _____ De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de _____ Koper overgelaten. _____
- Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____ bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____ casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____ het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____ uitbrengen van een deurwaardersexploot, in welk exploit tevens de ontruiming _____ wordt aangezegd. _____
- Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____
- Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____
- De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____



huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld: *Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid* _____

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken **Opiumwet: Sluiting object** _____

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad Datum in werking vijftien juli _____

tweeduizend vierentwintig Datum beëindiging vijftien oktober tweeduizend _____

vierentwintig Afkomstig uit stuk Hyp4 89092/199 Ingeschreven op zestien juli _____

tweeduizend vierentwintig. Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____

De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____

verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____

executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____

levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____

aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____

of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____

Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____

Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____

artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____

welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____



(achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op één december tweeduizend —
drieëntwintig verleden voor H.J.J. Jacobs, notaris te Zaanstad, van welke akte een —
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers op vier december tweeduizend drieëntwintig in register —
Hypotheek 4, deel 87707, nummer 99, voor zover relevant woordelijk luidend als —
volgt: —

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN —
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN —**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of —
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, op drie —
december tweeduizend negen verleden voor mr. Ferdinand Kurk, notaris te —
Zaanstad, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in register Hypotheken 4 in deel 57553 nummer 184, waarin —
woordelijk staat vermeld: **"F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —**
Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij deze akte gevestigd en —
aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende —
erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, de volgende —
erfdienstbaarheden: ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve —
en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde —
percelen kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummers 2298, 1181 en —
1179, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben —
en in stand houden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering —
overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering —
is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven —
erfdienstbaarheden: a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting —
voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het —
heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering —
bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de —
grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten —
aanwezig zijn, zonder dat hiervoor en der in de wet genoemde beperkingen geldt; —



b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar — van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het — passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het — heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen gedeeltelijk op het dienende erf is — gebouwd casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de — funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf — gebouwde opstallen met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf — zijn aangebracht. —

c. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende — de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter — uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw, eventueel met het burel- en of — eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden — onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en — dergelijke alsmede kabels en (water)leidingen, zijnde hieronder evenwel niet — begrepen het verbod om te bouwen of te verbouwen (met inachtnaam van de — daartoe door het bevoegde gezag gestelde voorwaarden). —

d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de — verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van — de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering — bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstallen of de — daarbij behorende daken, goten, leidingen en putten te ontvangen. — Koper is jegens verkoper geen enkele vergoeding of retributie verschuldigd voor de — onderhavige erfdienstbaarheden. —

G. VERPLICHTINGEN KOOPOVEREENKOMST

Blijkens de koopovereenkomst zijn koper en verkoper onder meer het volgende — overeengekomen, woordelijk luidende: 8. **Bouw- en inrichtingsplicht** —

8.1. Door en voor rekening en risico van koper zal door koper het navolgende — bouwprogramma worden ontwikkeld en gerealiseerd, zulks met inachtnaam van de — hierna vermelde termijnen. Koper is verplicht: —

a. het verkochte te bebouwen met 39 BKZ appartementen en 33 — huurappartementen, één en ander conform een door burgemeester en wethouders — van Zaanstad goedgekeurde en door koper ingediende plan, door de gemeente — ingeschreven onder nummer 20090651, en het overige tot het verkochte — behorende terrein volledig in te richten; —

b. als uitzondering op artikel 8 lid 1 a geldt dat verkoper het terrein als — aangegeven in bijlage 5 woonrijp zal maken met uitzondering van het elektronisch — parkeersysteem. De planning van deze werkzaamheden zal in nader overleg — worden bepaald; —

c. voorzieningen te treffen om de woningen aan te kunnen sluiten op een door — burgemeester en wethouders goed te keuren centraal antenne- of — kabeltelevisiesysteem. —

d. De werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van bijlage 4 nota Bouwen — Woonrijpmaken. De specifieke afspraken rond onder andere het ketenterrein en —



het bouwterrein worden separaat tussen partijen vastgelegd. _____

8.2. Koper is verplicht om binnen zes maanden na de datum van het verlenen van _____
de bouwvergunning met de bouw van de in lid 1 genoemde bouwwerken aan te _____
vangen, de bouw regelmatig te vervolgen en de gehele bouw conform de _____
regelingen zoals die gebruikelijk van toepassing zijn op een STIWOGA (koop)- _____
aannemingsovereenkomst, overeenkomstig de bouwvergunning te voltooien, mits _____
de ontbindende voorwaarden in artikel 12 zijn uitgewerkt, dan wel koper gebruik _____
maakt van zijn recht tot het ontwikkelen van een nieuw of gewijzigd plan, onder _____
de voorwaarden zoals opgenomen in Artikel 14 van het Samenwerkingsconvenant _____
Saendelft.

8.3. In bijzondere gevallen, ter beoordeling van verkoper kunnen de in lid 2 _____
genoemde termijnen door haar, telkens met ten hoogste één jaar worden _____
verlengd. _____

8.4. Indien koper niet aan de in lid 2 gestelde termijnen kan voldoen, dient hij bij _____
aangetekend schrijven met opgave van redenen bij verkoper een verzoek tot _____
verlenging van termijnen in. De kosten, schade en interessen die voor de _____
verkoper uit deze verlenging van termijnen voortvloeien zijn voor rekening van _____
koper. _____

8.5. Indien koper na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, _____
gedurende 14 dagen weigerachtig of nalatig blijft om binnen de in lid 2 gestelde _____
termijnen de bouwvergunning aan te vragen, de bouw aan te vangen of te _____
voltooien alsmede het gebied in te richten conform het gestelde in lid 1, zal door _____
koper aan verkoper een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke _____
tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd zijn, groot € 1.000,- voor elke _____
dag dat de niet nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht om _____
vergoeding van kosten, schade en interessen van de koper te vorderen. _____

8.6. Indien koper aan de in lid 1 omschreven bouw- en inrichtingsplicht niet kan _____
voldoen als gevolg van verkoop krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk _____
Wetboek, wordt de in lid 2 vermelde bouw- en inrichtingstermijn verlengd, met _____
dien verstande dat de bouw en inrichting van het terrein uiterlijk binnen één jaar _____
na datum van voornoemde verkoop moeten zijn voltooid en onder het voorbehoud _____
dat aan het bepaalde in de volgende alinea wordt voldaan. Indien verkoop _____
krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt op een _____
tijdstip dat de bouw nog niet is aangevangen of voltooid zal de aspirant- _____
vervreemder casu quo executant, gehouden zijn het in dit artikel bepaalde op te _____
leggen aan de koper casu quo zijn rechtsoptvolger(s), op verbeurte van een ten _____
behoefte van de verkoper zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke _____
tussenkomst direct opeisbare boete van maximaal de koopprijs als genoemd in _____
deze akte op eerste vordering van verkoper te voldoen door bijschrijving op _____
bankrekeningnummer 66.14.48.274 van GEM Saendelft C.V. _____

9. Erfdienstbaarheden en Verplichtingen _____

9.1 Partijen verbinden zich in de notariële akte van levering de volgende _____
erfdienstbaarheden te vestigen. Ten laste van het bij deze verkochte en ten _____



behoefte van dat gedeelte van de percelen welke door verkoper aan de gemeente —
Zaanstad in eigendom zal overdragen en deel uitmaakt van de ten opzichte van —
het verkochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of —
openbaar water, zal worden gevestigd: —

a. De erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de —
daarop te bouwen opstal(len) zoveel en zoodanige pijpen, kabels, leidingen, —
rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en —
kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en —
toebereiden, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, —
telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden —
aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en —
wethouders van Zaanstad of de belanghebbende nutsbedrijven nodig achten; —
b. Voor zover het perceel wordt voorzien van een door koper aan te leggen —
parkeerplaats(en) en/of structurele erfafscheiding of indien er een boom op het —
perceel wordt geplaatst, als aangegeven op de tekening in bijlage 3, dient koper —
deze parkeerplaats(en) en/of erfafscheiding en/of boom in stand te houden ten —
genoege van burgemeester en wethouders van Zaanstad. —
c. Indien extra erfdienstbaarheden dan wel verplichtingen nodig zijn, wordt dat —
tussen partijen expliciet overeengekomen. —

9.2 Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de —
bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve —
van de gemeente Zaanstad een door het enkel feit der nalatigheid of overtreding —
en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, —
groot € 100,- per overtreding per dag voor elke kavel of woning, waarop de —
overtreding of nalatigheid betrekking heeft, op eerste vordering van burgemeester —
en wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen door bijschrijving op —
postrekeningnummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf. —

10. Kettingbeding

10.1 Het in de artikelen 8 en 9 bepaalde, dient door koper aan een opvolgend —
bouwer c.q. ontwikkelaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het —
verkochte overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van deze overeenkomst —
(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 de artikelen - voor zover van toepassing op het bouwplan - niet —
meer behoeven te worden opgelegd na realisatie van de bouw- en inrichtingsplicht —
dan wel niet meer na verloop van de in dat artikel genoemde termijn. —

10.2 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 als bedoeld in —
artikel 2 lid 1. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en —
wethouders te worden voldaan door bijschrijving op postrekening nummer 639500 —



van het Gemeentelijk Grondbedrijf. _____

10.3 De koper zal bij het sluiten van de huurovereenkomsten ter zake van de te _____
bouwen woningen de bepalingen van de verbindend verklaarde Algemene _____

Voorwaarden, voor zover de nakoming van een daaruit voortvloeiende verplichting _____
afhankelijk is van de medewerking van een huurder, aan deze bekend maken en _____
deze tot nakoming daarvan verplichten." _____

Enzovoorts. _____

"16 **Verplichtingen van koper** _____

Koper kan zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet _____
overdragen aan derden dan uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming _____

verkoper. Indien koper zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze _____
overeenkomst overdraagt aan een derde zonder bedoelde schriftelijke _____

toestemming van de verkoper, kan de verkoper de overeenkomst tussentijds _____
ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij. Ingeval _____

van tussentijdse ontbinding is de nalatige partij aansprakelijk voor de vanwege zijn _____
handelen ontstane kosten en schade voor de wederpartij. Het bepaalde in dit _____

artikel is niet van toepassing op de verkoop van de woningen aan individuele _____
kopers en de betrokken woningbouwcorporatie. De comparanten, handelende als _____

gemeld, verklaarden hierbij de hiervoor onder punt 9 aangehaalde _____
erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden. _____

**H. ZAKELIJKE RECHTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5 LID 3 ONDER B VAN _____
DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT _____**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op de percelen kadastraal bekend _____
gemeente Assendelft sectie N nummers 2298 en 1179 zakelijke rechten als _____

bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht rusten ten _____
behoeve van N.V. Nederlandse Gasunie en N.V. Nuon Infra West." _____

2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht voor zover nog relevant; _____

3) het bepaalde in: _____

a. de akte van splitsing in appartementsrechten akte van (hoofd)splitsing in _____
appartementsrechten, op vijftien februari tweeduizend tien verleden voor _____

genoemde notaris Kurk, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het _____
Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op zestien _____

februari daarna in deel 57912 nummer 158, en het daarin van toepassing _____
verklaarde modelreglement van splitsing voor zover dit reglement niet is _____

gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

b. de akte van wijziging (hoofd)splitsing in appartementsrechten, op zeven mei _____
tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Kurk, _____

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____
Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 58266 nummer _____

199, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement van splitsing _____
voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor _____

vermelde akte van splitsing; _____



- c. de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op zeventien mei _____ tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. Michaël Deubel, _____ notaris te Beverwijk, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het _____ Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag — in deel 58287 nummer 125, en het daarin van toepassing verklaarde _____ modelreglement van splitsing voor zover dit reglement niet is gewijzigd of _____ aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- d. de akte van wijziging (onder)splitsing in appartementsrechten, op dertien april — tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. Leonie Gerardine — Maria Roos, notaris te Beverwijk, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor — Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op veertien — april daarna in deel 68091 nummer 38, en het daarin van toepassing _____ verklaarde modelreglement van splitsing voor zover dit reglement niet is _____ gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- e. de akte van splitsing bloot eigendom (spiegelsplitsing ten behoeve van afkoop — erfpacht), toedeling en levering op drieëntwintig oktober tweeduizend achttien — verleden voor mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven, _____ ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare — Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 74237 nummer 80 — voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor _____ vermelde akte van splitsing. _____
- L. Energie label _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke — energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht — definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en — risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige — executieveling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____
- M. Voorbehoud recht van beraad _____
De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en _____ afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de _____ verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de _____ executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te _____ maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling — bij inzet en afslag is geconstateerd. _____
- Volmacht _____
Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke — onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____



De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46492_kostenoverzicht WONINGEN.pdf

AB/24.5967.03

Vertrekspoor 34 te Assendelft

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
honorarium command (indien van toepassing)	€ 719,95 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 165,00 (onbelast)
Kosten inzages	€ 90,75 (inclusief 21% BTW)
Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCB, KvK, leges)	
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.