

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam

Vastgesteld op drieëntwintig mei tweeduizend vierentwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te executeren registergoed betreft:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en bijbehorende berging gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend **De Oranjeboom 7 te 1509 AT Zaandam**, kadastraal bekend **gemeente Zaandam sectie B nummer 4024 A-14**, uitmakende het zesenvijftig/zevenhonderd eenendertigste (56/731e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw, omvattende vier benedenwoningen met tuin en berging en vier bovenwoningen met inpandig balkon en berging op de begane grond alsmede omvattende vier afzonderlijke bergingen, plaatselijk bekend De Oranjeboom 1 tot en met 15 (oneven nummers) te 1509 AT Zaandam, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4039, groot vier are elf centiare, 4037, groot zes centiare en 4038, groot zes centiare.

(het "**Registergoed**"),daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek:

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

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

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

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

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

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

Artikel 2. Betaling koopsom

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

Artikel 3. Kosten

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

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.

- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede www.veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

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

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

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

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

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

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

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

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*
komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

De Koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de Levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed. Het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot oproeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot oproeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.eersteamsterdamse.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf oproept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

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

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

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

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

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

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

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

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vijftiende juni tweeduizend vierentwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld

onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedgehoedheid niet behoeven over te leggen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. Deieder dient voor het geval hij geen

ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk erop gewezen dat het bieder voor een ander **niet** is toegestaan bij de veiling.

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden

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

11.2. 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. *Registratienotaris:*
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).

11.3 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 te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.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. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 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 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

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

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:

De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris

te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:

- (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
 - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
 - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoeg te nemen.
 3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
 4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
 5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten, op achtentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. H.J. Jacobs, notaris, gevestigd te Zaandijk en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op achtentwintig maart tweeduizend elf in deel 59737 nummer 67, en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, zulks mede in verband met een akte van wijziging splitsing in appartementsrechten op veertien november tweeduizend elf verleden voor voormelde notaris Jacobs, en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op veertien november tweeduizend elf in deel 60734 nummer 59.

Zulks mede in verband met een akte van rectificatie op dertien augustus tweeduizend dertien verleden voor voormelde notaris Jacobs, en ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland op veertien augustus tweeduizend dertien in deel 63196 nummer 169.

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, genaamd : "Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Oranjeboom", aan 't Kalf te Zaandam", gevestigd te Zaandam.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de bijdragen zesendertig euro en achtentwintig cent (EUR 36,28) per maand. De achterstallige bijdragen zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de Koper en bedragen tot en met eenendertig maart tweeduizend vierentwintig vierhonderdzevenenzestig euro en veertig cent (EUR 467,40).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: eenduizend zeshonderdnevenenvijftig euro en veertig cent (EUR 1.659,40).

Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen Omschrijving erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 7 uitdrukkelijk aanvaard:

- de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

J. NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEIDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde koopovereenkomst verklaren de comparanten, handelende als gemeld, bij deze akte te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheid, uitsluitend voor zover van toepassing op het betreffende appartementsrecht:

Ten behoeve van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4024 A-5 tot en met A-8, als heersende erven, en ten laste van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zaandam sectie B nummers 4024 A-13 tot en met A-16, als dienende erven, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van ladderrecht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf, dan wel een door die eigenaar aan te wijzen derde, het recht heeft om zich met een ladder te bevinden op het dienende erf, zulks echter uitsluitend dienende voor het onderhoud van het daarboven gelegen appartementsrecht (het heersend erf).

K. (KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN

Koper dient te dulden dat door en voor rekening van de gemeente Zaanstad casu quo enig (openbaar) nutsbedrijf, in, op, aan of boven het perceel grond waarvan het verkochte deel uitmaakt, wordt gerealiseerd, riolering, transformatorruimten en zoveel en zodanige panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, centrale antenneinrichting, telecommunicatievoorzieningen en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente Zaanstad casu quo het betreffende (openbare) nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten, bij gebreke waarvan de in overtreding zijnde partij een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente Zaanstad verschuldigd zal zijn van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke akte wordt vereist; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaatsvinden met de betrokken rechthebbende(n). Ten aanzien van deze (kwalitatieve) verplichtingen geldt dat deze verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel en dat de gebruikers van het registergoed eveneens aan deze verplichting zullen zijn gebonden. Partijen verklaren de tegenover vorenstaande verplichtingen staande rechten te beschouwen als kwalitatieve rechten welke mitsdien overgaan op hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Kettingbeding

- 1. Het hiervoor onder het hoofd (Kwalitatieve) Verplichting bepaalde – voor zover dit niet als kwalitatieve verplichting kan gelden - dient door koper bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.*
- 2. Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige wederpartij, onder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom als hiervoor vermeld. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan door bijschrijving op rekeningnummer 28.51.12.023 van het gemeentelijk Grondbedrijf of een later door de gemeente op te geven vervangend rekeningnummer.*

L. ONDERHOUD SLOTEN/BESCHOEIING

De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers A-15 en A-16 zijn verplicht de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten te onderhouden en te vernieuwen. Tevens zijn zij verplicht de sloot, voor zover deze voor hun appartementsrecht is gelegen en deze smaller is .”

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

Artikel 16. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diere zake. De Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;
Datum in werking zestien juni tweeduizend zestien;
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **78359** nummer **61**
- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **79147** nummer **144**
- een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet Bodembescherming;
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad;
Datum in werking dertig juli tweeduizend dertien;
Afkomstig uit stuk Hypotheken 4 deel **78356** nummer **160**.

Een kopie van gemelde ingeschreven beschikkingen is aan deze akte gehecht (bijlagen).

De gemeente Zaanstad heeft bij navraag met betrekking tot bodemverontreiniging het volgende meegedeeld:

“de locatie is sterk verontreinigd en gesaneerd. Er zitten nog (sterke) verontreinigingen onder de duurzame afdeklag en leeflaag die op het terrein zijn aangebracht. Deze afdeklagen moeten in stand worden gehouden om risico's te vermijden.”

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) een stuk van de gemeente Zaanstad de dato zestien april tweeduizend vierentwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Zaandam Noord van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Paraplu Parkeren Zaanstad van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) het rapport van het Bodemloket de dato vijftien april tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 19. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden. Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Zaanstad heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Zaanstad de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:
"De Oranjeboom 7 heeft volgens het WOZ-waarde loket de functie wonen en een WOZ-waarde van tweehonderddrieënvijftigduizend euro (EUR243.000,00) (peildatum een januari tweeduizend tweeëntwintig). Het college is voornemens de opkoopbescherming in te voeren voor woningen met WOZ-waarde tot driehonderdnegentigduizend euro (EUR 390.000,00) Er is daarmee grote kans dat de woning onder opkoopbescherming komt te liggen. Besluitvorming door de gemeenteraad wordt vijftwintig april tweeduizend vierentwintig verwacht, verwachte inwerkingtreding eenentwintig mei tweeduizend vierentwintig. Zie voor de stukken: Agenda Zaanstad - Zaanstad BeraadRaadzaal donderdag 18 april 2024 18:30 - 22:55 - iBabs Publiekspportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)."
Uit een kopie van de besluitenlijst van de raad van vijftwintig april tweeduizend vierentwintig blijkt dat de wijziging unaniem is aanvaard. Een kopie van het raadsvoorstel en de besluitenlijst zijn aan deze akte gehecht (bijlagen)
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 18 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 20. Aanvaarding "as is, where is"

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

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

Artikel 21. Aansprakelijkheid verkoopinformatie

Voorts geldt nog het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.

Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.

De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.

Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 22. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

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

aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 23. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.