

Executoriale verkoping

EX ART.3:268 B.W.

20 FEBRUARI 2012

KENNEMERSTRAATWEG 108 TE HEILOO

COLLIERS INTERNATIONAL, AMSTERDAM



OMSCHRIJVING

EXECUTORIALE VERKOPING ex art. 3:268 B.W. op MAANDAG 20 februari 2012 vanaf 18.00 uur in Felix Meritis, Keizersgracht 324 te Amsterdam, t.o.v. Mr. M.R.H. Krans (Van der Stap Notarissen) te Rotterdam, van:

De **BEDRIJFSRUIMTE met LOODS** (thans gedeeltelijk in gebruik als woonruimte), ondergrond en erf, staande en gelegen aan de **KENNEMERSTRAATWEG 108 te HEILOO**, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie B, nummer 3076, groot 5 are 54 centiare

INDELING EN VOORZIENINGEN

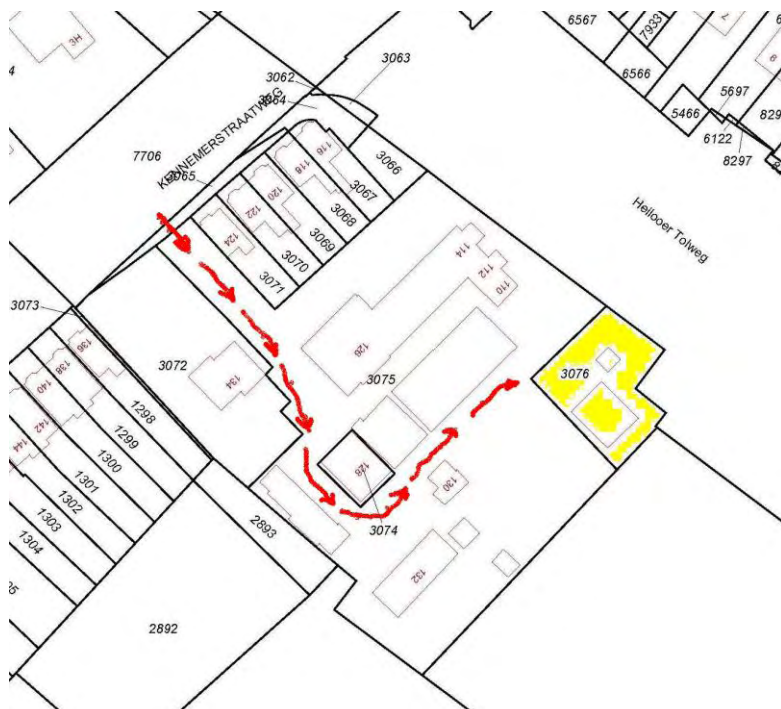
De vrijstaande bedrijfsruimte betreft een éénlaags pand van metselwerk met een houten kapconstructie gedekt met (asbesthoudende) eternietplaten. Aan de voorzijde bevinden zich openslaande houten deuren en aan de achterzijde is een provisorische woonruimte gemaakt. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Heiloo heeft via een e-mail laten weten dat op het perceel niet gewoond mag worden. Naast het pand staat een loods/garage van golfplaten.

Het pand kon niet geheel worden bezichtigd. Omtrent voorzieningen is niets bekend.

Verkoper/executant aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het functioneren van eventuele installaties en voorzieningen in het pand.

LIGGING

Het perceel ligt langs de Ring Alkmaar (de N9 die hier Heilooër Tolweg heet) en is te bereiken via een zijpad op de Kennemerstraatweg tussen de nummers 124 en 134 en vervolgens door dit pad geheel af te rijden tot het perceel. Zie onderstaande kaart.

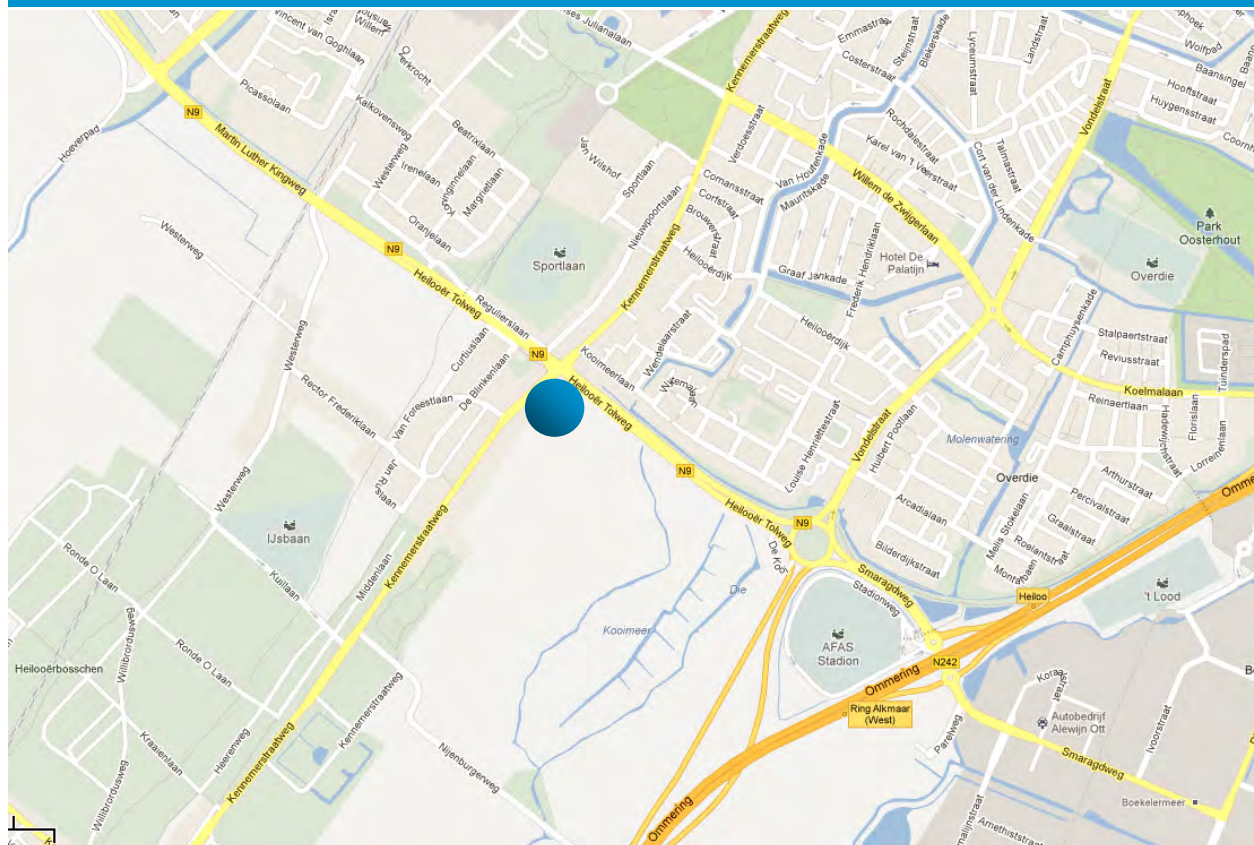


Aan de zijde van de Kennemerstraatweg staan eengezinshuizen, op het tussenliggende terrein een aantal zeer diverse opstallen, de aangrenzende percelen aan de zuidkant van het terrein kennen een agrarisch gebruik. Het centrum van Alkmaar, met alle mogelijke voorzieningen, ligt op 2 km afstand.

BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van de locatie op zich is goed, zowel per auto als met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid via het tussenliggende terrein is matig. Dit is geregeld via een recht van overpad, zij het dat dit waarschijnlijk op een andere wijze is geregeld dan nu wordt uitgeoefend, zie onder Erfdienstbaarheden etc.

LOCATIEAANDUIDING



Bron: Google Maps

PARKEREN

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

GEBRUIK

Volgens verkregen informatie is het geheel in gebruik bij de eigenaar, die op grond van de hypotheekvoorwaarden vrij van huur en ontruimd dient op te leveren. Koper dient eventueel zelf voor ontruiming te zorgen.

GROND

Het pand staat op 554 m² eigen grond.

BESTEMMINGSPLAN

Het perceel valt in het vigerend bestemmingsplan “Kooimeer West” en heeft voor het grootste deel de bestemming “terrein voor agrarische doeleinden, met bebouwing” en voor een kleiner deel aan de zuidoostkant geldt de bestemming

“terrein voor agrarische doeleinden, zonder bebouwing”.

De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Heiloo heeft via een e-mail laten weten dat op het perceel niet gewoond mag worden.

Het betreffende deel van de plankaart en de voorschriften zijn als bijlage bij deze brochure opgenomen. De volledige plannen zijn volgens de Gemeente Heiloo nog niet via internet te raadplegen.

LASTEN

LASTEN VOLGENS INFORMATIE	
SOORT	
OZB (voorlopig bedrag 2012)	€ 216,22 per jaar
Waterschapslasten (idem)	€ 130,28 per jaar
Overige lasten	Pro memorie

WOZ-WAARDE

Op basis van 01-01-2011 bedraagt de voorlopige WOZ waarde € 308.000. Deze is nog niet definitief vastgesteld.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In het eigendomsbewijs d.d. 29 september 2000 staan de volgende erfdienstbaarheden vermeld:

“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden een op achtentwintig november negentienhonderd éénennegentig voor A.J. van den Bosch, destijds notaris te Alkmaar, verleden akte, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op negentwintig november daarna in Register 4, deel 6432 nummer 22, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: Erfdienstbaarheid:

Ten behoeve van de bij deze akte verkochte onroerende zaak, hierna genoemd "heersend erf" en ten laste van het thans als weg (pad) in gebruik zijnde gedeelte van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Alkmaar, sectie F nummer 6039, hierna genoemd "het dienend erf" wordt bij deze zonder enige vergoeding gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersend erf via bovenbedoelde weg (pad) te komen naar de openbare weg genaamd Kennemerstraatweg en omgekeerd, zulks onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

a. het recht van weg zal worden uitgeoefend via de thans bestaande weg ter breedte van tenminste vijf meter en gelegen tussen de Kennemerstraatweg en het afscheidingshek aan de Heilooër Tolweg.

b. De sub a bedoelde weg zal niet alleen door de eigenaar van het heersend erf maar ook door de rechtmatige gebruikers en bezoekers (waaronder leveranciers) van het heersend erf mogen worden gebruikt als voetpad en als rijweg voor vrachtauto's, personenauto's, motoren en alle andere vervoermiddelen in de meest ruime zin van het woord.

c. De sub a omschreven weg, van Kennemerstraatweg tot aan het afscheidingshek aan de Heilooër Tolweg, dient voor rekening van de eigenaar van het dienend erf (thans verkoper in deze) te allen tijde in goed berijdbare staat te worden gehouden en onderhouden.

d. Het is de eigenaar van het heersend erf en de rechtmatige gebruikers en bezoekers, waaronder leveranciers van het heersend erf alsmede de eigenaar van het dienend erf en de rechtmatige gebruikers en bezoekers, waaronder leveranciers van het dienend erf verboden op de sub a bedoelde weg vrachtauto's, auto's of andere obstakels te plaatsen die het gebruik van de weg verhinderen of belemmeren.

Uitsluitend voor het laden en lossen van goederen is het de eigenaar van het heersend erf toegestaan op dat gedeelte van de sub a omschreven weg hetwelk is gelegen voor de bij deze akte gekochte onroerende zaak een vrachtauto of ander voertuig te plaatsen.

e. Het gebruik van de weg dient op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze plaats te vinden. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.”

Voor zover na te gaan wordt de huidige toegangsweg tot het perceel waarschijnlijk op een andere wijze gebruikt dan in voormelde bepalingen is beschreven. Verkoper/executant aanvaardt geen aansprakelijkheid voor deze wijze van ontsluiting.

VERZEKERING

Omtrent de verzekering is verkoper/executant niets bekend. Koper dient vanaf de gunning te zorgen voor dekking van zijn belangen.

AANSCHRIJVINGEN

Volgens informatie rusten er op het perceel geen (voor)aanschrijvingen en/of mondelinge aanzeggingen daartoe. Verkoper/executant aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

OVERDRACHTSBELASTING / BTW

Ter zake van de levering van de onroerende zaak is door de koper géén omzetbelasting maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

MILIEU

Volgens verkregen informatie van de Milieudienst Regio Alkmaar is op het perceel geen ondergrondse tank aangemeld, hetgeen niet impliceert dat deze er ook niet is. Er bevindt zich geen bodemonderzoek in het archief van de gemeente. De gemiddelde omgevingskwaliteit van de bodem (referentieniveau) is licht verontreinigd. Een kopie van het Uittreksel Bodeminformatiesysteem is als bijlage opgenomen bij deze brochure.

Volgens informatie bevat de dakbedekking van de bedrijfsruimte asbest.

Verkoper/executant aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent de mogelijke aanwezigheid c.q. gevolgen van stoffen in of aan het verkochte waarvan volgens de huidige maatstaven verwacht mag worden dat deze schadelijk kunnen zijn voor mens, dier of milieu, waaronder asbest.

ROERENDE ZAKEN

Al wat derden kunnen aantonen hun eigendom te zijn is niet in deze verkoop begrepen.

BEZICHTIGING

Indien mogelijk: elke dinsdag en donderdag, alsmede op de verkoopdag, telkens van 14.00 tot 16.00 uur. Aan de eigenaar is schriftelijk verzocht medewerking te verlenen aan deze bezichtigingen. Verkoper/executant staat niet in voor het verkrijgen van toegang.

GARANTIE

De gegevens in deze brochure zijn hoofdzakelijk verkregen volgens ingewonnen informatie. De juistheid en/of volledigheid wordt niet gegarandeerd.

Het geveilde wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de aflevering blijkt te bevinden. Verkoper/executant is niet aansprakelijk voor mogelijke gebreken aan grond, opstal, installaties etc.

PLOKPENNINGEN

De plokpenningen komen voor rekening van verkoper/executant en bedragen € 2.500 exclusief de eventueel verschuldigde BTW.

De directiemakelaar betaalt de inzetpremie, indien de hoogste bieder makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2a AVEA 2001 aan de notaris uiterlijk op de dag van veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

GUNNING, RISICO

Verkoper/executant behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken **binnen drie werkdagen** na de veiling van het perceel. Vanaf de gunning is het risico voor de koper.

BETALING / VERREKENING LASTEN

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk worden voldaan op 20 maart 2012. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

Bij de betaling van de koopenningen dient gelijktijdig door koper te worden voldaan een bedrag aan rente berekend over de koopsom op basis van de wettelijke rente over de periode welke verstrijkt tussen de datum van toewijzing en de dag van betaling.

BEDENKTIJD

De wettelijke bepalingen inzake de eisen van schriftelijke koopovereenkomst en de bedenktijd van drie dagen, zoals die per 1 september 2003 in werking zijn getreden, gelden NIET voor een openbare veiling ten overstaan van een notaris. Panden die worden verkocht via de EAOGV worden onvoorwaardelijk en zonder bedenktijd verkocht.

VEILCONDITIES

Geveild wordt volgens de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen Amsterdam 2001 ("AVEA 2001"), vastgesteld bij akte d.d. 28 juni 2001 van notaris Mr. P.J.N. van Os te Amsterdam, voor zover daarvan bij de akte van veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken.

ONDERHANDSE BIEDINGEN

Tot 14 dagen vóór de verkoopdatum kan onderhands worden geboden d.m.v. een aan de notaris gericht schrijven. Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 BW zonder dat echter de executant gehouden is op deze biedingen in te gaan.

VEILINGINFORMATIE

Aan particulieren die niet bekend zijn met de wijze van veilen in Amsterdam wordt geadviseerd een eigen makelaar in te schakelen die hen kan voorlichten over de veiling en hun belangen kan behartigen.

Een duidelijke uitleg over het veilingstelsel is te vinden op de site van de Makelaarsvereniging Amsterdam onder <http://www.mva.nl/veiling>

Op deze site kan eveneens een ledenlijst worden opgevraagd.



Afschriften van de bewijzen van eigendom en de veilcondities zullen acht dagen voor, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van:

Notaris Mr M.R.H. KRANS (VAN DER STAP NOTARISSEN),
Westerlaan 1, 3016 CK ROTTERDAM,
telefoon (088) 188 00 16
fax (088) 188 00 01
e-mail: veiling@vdstap.com
www.vdstap.com

Inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaars:

Colliers International Consultants BV
Buitenveldertselaan 5
1082 VA AMSTERDAM
telefoon (020) 540 55 60
fax (020) 644 71 66
e-mail: henk.dopheide@colliers.com
www.colliers.nl

Bijlagen

- Milieu informatie
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan kaart en voorschriften
- Over Colliers

BIJLAGE 1: MILIEU INFORMATIE



Uittreksel Bodeminformatiesysteem

Bezoekadres
Hertog Aalbrechtweg 5

Postadres
Postbus 53
1800BC Alkmaar

Fax
072-548 85 79

Website
www.mra.nu

Aan : Van der Stap Notarissen
t.a.v. : mevrouw V.D.Sibbes-van der Graaff
Telefoon : 088 188 0016
E-mail : vera.sibbes@vdstap.com

Van : dhr.P. Beemster
Telefoon : 072 548 8458
Onderwerp : Kennemerstraatweg 108 te Heiloo
Kad. bekend : Gemeente Heiloo, sectie B, nr 3076
Datum : 27 december 2011
Bijlage(n) : plattegrond
Kosten : € 45,38

Geachte mevrouw Sibbes,

Hierbij het gevraagde uittreksel uit het bodeminformatiesysteem voor Kennemerstraatweg 108 te Heiloo.

Er is op dit perceel geen ondergrondse tank aangemeld.
Het kan voorkomen dat zich toch nog andere huisbrandolietanks in de omgeving bevinden. Niet alle tanks zijn namelijk aangemeld bij de gemeente.

Er bevindt zich geen bodemonderzoek van dit perceel in het archief van de gemeente Bergen.

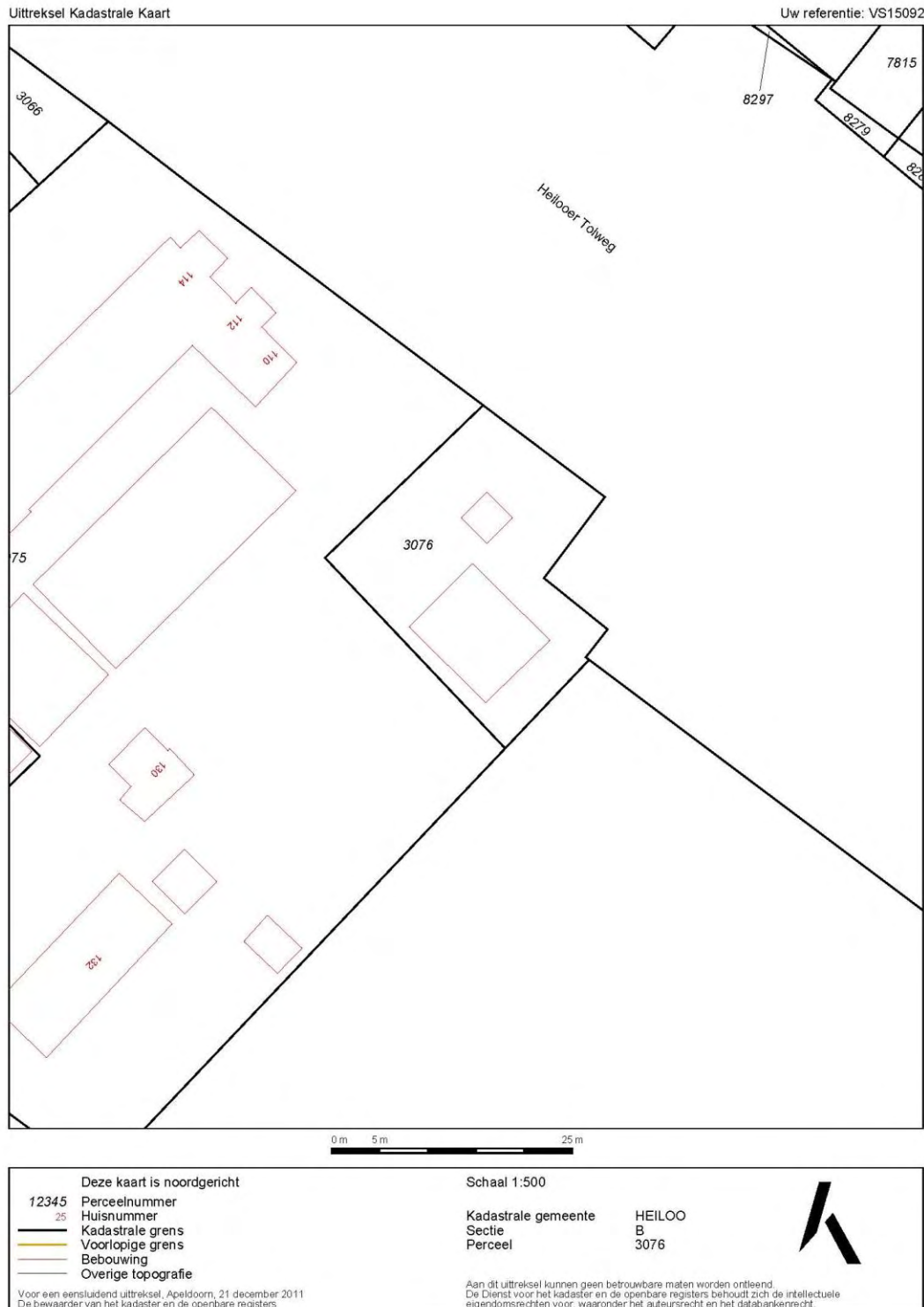
De verkoper heeft informatieplicht. De koper heeft onderzoeksplicht.
De koper kan overwegen voor het verkrijgen van een redelijk beeld van de bodemkwaliteit een historisch onderzoek conform NEN-5725 en een bodemonderzoek conform NEN-5740 uit te laten voeren. Een bodemonderzoek voor gemiddeld woonperceel op een onverdachte locatie kost circa € 1250,- incl. btw. In 2% van de gevallen wordt bij een bodemonderzoek namelijk ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. Een kleine bodemsanering kost al gauw € 10.000,-. Grotere bodemsaneringen een veelvoud van dit bedrag.
Bij grondverzet dient rekening te worden gehouden met extra kwaliteitseisen, zoals geregeld in het Besluit Bodemkwaliteit.

De gemiddelde omgevingskwaliteit van de bodem (referentieniveau) is licht verontreinigd.
De wijk waarin dit perceel ligt, is gebouwd in de periode voor 1945.

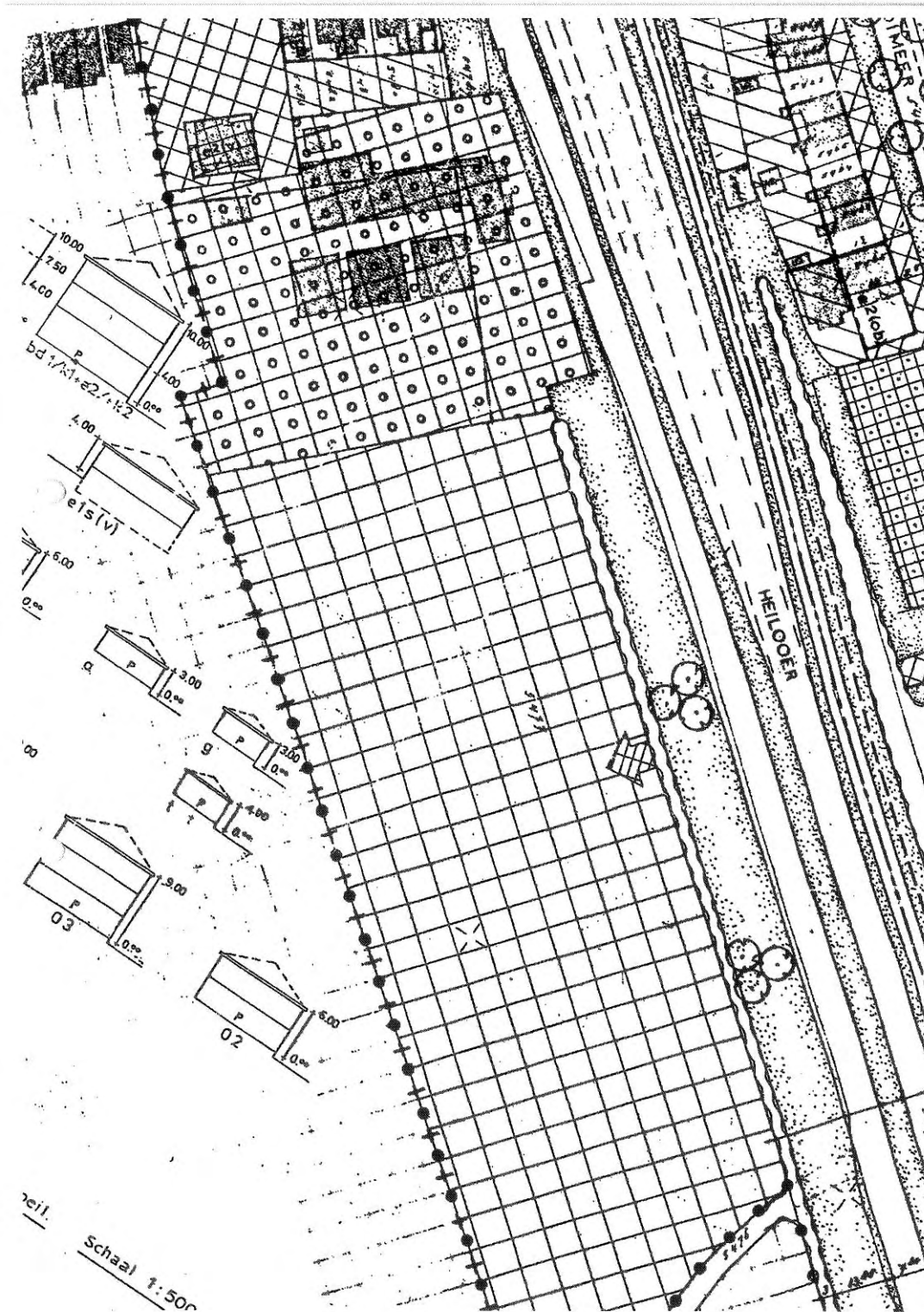
De gemeente Heiloo is niet aansprakelijk voor onvolledige of onjuist verstrekte bodeminformatie anders dan wat redelijkerwijs bij de gemeente feitelijk bekend is inzake bodemkwaliteit. Zo is bijvoorbeeld niet alle bodeminformatie bij de gemeente bekend.









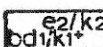

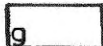











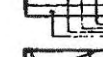
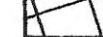
Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer P. Beemster (doorkiesnr. 8458) of de heer J.J.A. van Trappen (doorkiesnr. 8458), adviseurs bodem van de Milieudienst Regio Alkmaar.

BIJLAGE 2: KADASTRALE KAART (NIET MEER OP VERMELDE SCHAAFI)



BIJLAGE 3: KOPIE DEEL PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



-  eengezinshuizen, twee bouwlagen, twee aaneen, open bebouwing.
-  eengezinshuizen, twee bouwlagen, (gesloten bebouwing).
-  eengezinshuizen, 1 of 2 bouwlagen, vrijstaand of twee aaneen (open bebouwing) waarvan de indeling der gronden nader door B&W zal worden vastgesteld.
-  bejaardenhuizen, twee / drie bouwlagen
-  meergezinshuizen, drie bouwlagen op een onderhuis
-  meergezinshuizen, vijf bouwlagen op een onderhuis.
-  openbare en/of bijzondere bebouwing.
-  bedrijfsbebouwing en/of kantoren.
-  bedrijfsbebouwing en/of kantoren, een bouwlaag, waarboven eengezinshuizen en/of kantoren in max. twee bouwlagen.
-  winkels, waarvan de indeling der gronden nader door B&W zal worden vastgesteld.
-  garages.
-  verkooppunt motorbrandstoffen
-  aanbouw / transformatorstation
-  terreinen voor agrarische doeleinden, met bebouwing.
-  terreinen voor agrarische doeleinden, zonder bebouwing.
-  terreinen voor verkeersdoeleinden.
-  erven.
-  tuinen gemeenschappelijk.
-  tuinen niet gemeenschappelijk.
-  openbaar groen.
-  water
-  openbare weg:
-  parkeerstrook, rijweg, woonpad, fietspad, trottoir,
-  voet-fietspad

- 10 -

4. De leden 5, 6 en 7 van artikel 8 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20

1. De gronden op de plankaart aangewezen als "terreinen voor agrarische doeleinden, met bebouwing" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf en de bouw van de daarbij nodige bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 750 m² en een hoogte van 8 meter en één dienstwoning met huishoudelijke berging en/of garagebox.
2. De te bouwen woning en bedrijfsgebouwen mogen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens niet overschrijden en op ten minste een afstand van 5 meter van de bebouwingsgrens worden opgericht, met dien verstande, dat:
 - a. de breedte van de woning niet minder dan 6 meter zal bedragen;
 - b. de goot- en/of boeihoogte niet minder dan 6 meter zal bedragen;
 - c. de woning in maximaal twee bouwlagen zal worden gebouwd.

Artikel 21

- De gronden, op de plankaart aangewezen voor "transformatorstation" (t) zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van het openbaar nut, met dien verstande dat:
- a. de gebouwen worden afgedekt met een plat dak;
 - b. de boeihoogte niet minder dan 3,00 m en niet meer dan 5,00 m zal bedragen.

Artikel 22

- De gronden, op de plankaart aangewezen voor "aanbouw" (a) zijn bestemd voor de bouw van woonruimten of garageboxen met dien verstande dat:
- a. elk gebouw zal bestaan uit één bouwlaag;
 - b. de goot- en/of boeihoogte niet meer zal bedragen dan is aangegeven op het dwarsprofiel.

Artikel 23

- De gronden op de plankaart aangewezen voor "garages" (g) zijn bestemd voor de bouw van garageboxen met bergruimten voor huishoudelijke doeleinden, met dien verstande, dat:
- a. elk gebouw zal bestaan uit één bouwlaag;
 - b. de breedte van elk gebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - c. de goot- en/of boeihoogte niet meer zal bedragen dan is aangegeven op het dwarsprofiel.

Artikel 23a

1. De op de plankaart aangewezen voor "verkooppunt motorbrandstoffen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen en bouwwerken voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en voor de verrichting van service aan motorvoertuigen, alsmede voor de daarbij behorende aan- en afvoerwegen.
2. De hoogte van de gebouwen en van de bouwwerken mag maximaal 4,50 meter bedragen.
3. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 160 m² bedragen.



OVER COLLIERS INTERNATIONAL

512 offices
in 61 countries
on 6 continents

UNITED STATES: 125
CANADA: 38
LATIN AMERICA: 18
ASIA PACIFIC: 214
EMEA: 117

- \$ 1.53 billion in annual revenue
- 980 million square feet under management
- Over 12.500 professionals

FOR FURTHER INFORMATION

Colliers International

Amsterdam.office@colliers.com
t. 020 540 55 60

COLLIERS INTERNATIONAL

Buitenveldertselaan 5
1082 VA Amsterdam
PO BOX 75168
1070 AD Amsterdam
www.colliers.nl



Accelerating success.

Colliers International is een samenwerkingsverband gespecialiseerd in commercieel onroerend goed met wereldwijd meer dan 15.000 werknemers verdeeld over 480 kantoren in 61 landen. Als onderdeel van First Service Corporation (NASDAQ: FSRV; TSX: FSV and FSV.PR.U), biedt Colliers de zekerheid van een sterke financiële partner en belangrijke lokale zelfstandigheid, die opdrachtgevers betrouwbaarheid en ondernemende vastgoedoplossingen biedt. Colliers is een wereldwijde fullservice provider voor vastgoedgebruikers, eigenaren en investeerders met afdelingen op het gebied van corporate solutions, (ver)huur en (ver)koop, property en assetmanagement, projectmanagement, beleggingen, taxaties, hypotheek en research. De Lipsey Company en National Real Estate Investor magazine plaatst Colliers International als de nummer 2 wereldwijd voor commercieel onroerend goed.

Sinds 15 november 2010 is Colliers International een samenwerking aangegaan met Boer Hartog Hooft, en sindsdien werkt ook Boer Hartog Hooft onder de naam Colliers International.

Boer Hartog Hooft vond zijn oorsprong als makelaar in 1893 in Amsterdam. Sindsdien zijn wij uitgegroeid tot een van de grootste vastgoedspecialisten in de noordvleugel van de Randstad. Meer dan 40 professionals in Amsterdam zetten zich dagelijks in voor de belangen van een breed scala aan opdrachtgevers verdeeld over de afdelingen Bedrijfsmakelaardij, Beleggingen, Consultancy en Taxaties. De afdeling Beleggingen, Consultancy en Taxaties zijn landelijk actief. De Bedrijfsmakelaardij heeft regio Groot Amsterdam als haar werkgebied.

Onze makelaars zijn goed opgeleid en altijd aangesloten op de laatste ontwikkelingen in de markt. Ons vakmanschap wordt onderstreept door ons lidmaatschap van de NVM en de RICS. Dit levert duidelijk voordelen voor u op. Een optimale marktkennis en een direct en veelzijdig contact met vraag en aanbod. Boer Hartog Hooft was een top 5 speler in de Amsterdamse markt en vertrouwt erop in toekomst onder de Colliers-vlag deze positie nog verder uit te kunnen bouwen.

De onroerendgoedmarkt is complex en dynamisch. Onroerendgoedtransacties moeten daarom zorgvuldig worden voorbereid en begeleid. Wij hechten aan langdurige, open relaties. Ons werk vraagt om samenwerken: met de klant maar ook met elkaar. Vertrouwen is daarbij het sleutelwoord en de wil om absoluut veel voor de klant te betekenen. Die mentaliteit zit ons in de genen en heeft ons gebracht waar we nu staan. Wij streven met onze activiteiten naar optimale kwaliteit met persoonlijke betrokkenheid en inzet als basis voor een slagvaardige aanpak.