

SBE / 20212478

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv

Castorstraat 32 te 6846 XB Arnhem

Vandaag, twintig augustus tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw Evelien Verbeek-van Wezep, geboren te Doornspijk op
zevenentwintig oktober negentienhonderdzevenenzestig, kantooradres:
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde van:

Enzovoorts,

hierna te noemen: "**Verkoper**" en/of "**Schuldeiser**".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3:268 BURGERLIJK WETBOEK)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op dinsdag **eenentwintig september tweeduizend eenentwintig** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur), tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod;
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin het objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- a. een eindwoning met veranda, berging, ondergrond, tuin en verder aanhorigheden, staande en gelegen aan de **Castorstraat 32 te 6846 XB Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 3863, groot één are en negenendertig centiare (1 a 39 ca);
- b. het één/zevenentwintigste (1/27) onverdeeld aandeel in het mandelige terrein, gelegen nabij het sub a. genoemd registergoed, welke is bestemd om te worden gebruikt als gemeenschappelijke toegangsweg met parkeerplaatsen en groenvoorziening, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 3838, groot vijf are en vierenvierentig centiare (5 a 44 ca);

hierna tezamen ook te noemen: "**Registergoed**", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Het Registergoed sub a. is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V. (voorheen N.V. Nuon Warmte), gevestigd door de

inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 deel 67226 nummer 172 van het afschrift van een akte vestiging recht van opstal, op diezelfde dag verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem.

Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een verklaring wijziging tenaamstelling op negen oktober tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 deel 76568 nummer 156, is bij akte van statutenwijziging, tevens houdende naamswijziging, op zeven oktober tweeduizend negentien verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, de naam van N.V. Nuon Warmte gewijzigd in Vattenfall Warmte N.V.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er **wel** beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, zoals hierna in Artikel 19 nader is omschreven.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

enzovoorts;

hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf februari tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 67742 nummer 106 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van mr. P. van Beek, notaris te Wijchen, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. Bij voormelde akte werd uitsluitend de grond in eigendom verkregen, het daarop gebouwde is verkregen door stichting voor eigen rekening.

Enzovoorts.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per negentien augustus tweeduizend eenentwintig niet in staat van faillissement en haar is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf februari tweeduizend zestien in register Hypotheken 3 deel 69132 nummer 36 van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte", op diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van voornoemde notaris Van Beek, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende

zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "recht van hypotheek" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "pandrechten".

- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon – hierna ook te noemen: "**Schuldenaar**"- aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van een op het Registergoed gelegd executoriaal beslag zoals hierna in Artikel 12 nader omschreven en overneming van de executie door Schuldeiser, heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven

bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed sub a. is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen:

Enzovoorts.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 14

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

"4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun*

onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.

5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering."*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 15

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "*Schuytgraaf, veegplan 2017*" van de gemeente Arnhem. De bestemming van het Registergoed is: "*Wonen*".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Artikel 17

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. 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 vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 18

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

- 1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 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.
- 2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) 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 voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders

bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 19

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 18 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar:

- (i) voormelde aankomsttitel (deel 67742 nummer 106), waarin woordelijk het navolgende staat vermeld:

"MANDELIGHEID

Op deze koopovereenkomst en eigendomsoverdracht zijn van toepassing de bepalingen als opgenomen in voormelde akte van mandeligheid. Koper verklaarde een kopie van deze akte te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn, deze te zullen nakomen en op te zullen leggen aan opvolgende verkrijgers.

MANDELIGHEID

In een akte van levering op drie en twintig november tweeduizend vijftien verleden voor Mr. J.F.V.N. Verploegen, notaris te Wijchen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in het register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 67236 nummer 25, waarbij de eerste bouwkaal in het onderhavige project door verkoper werd verkocht en geleverd, staat het volgende woordelijk vermeld:

" VESTIGING MANDELIGHEID

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het sub B. gemelde registergoed bij deze akte te bestemmen om tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek te dienen voorde hen toebehorende onroerende zaken, zoals nader omschreven in voormelde akte van vaststelling mandeligheid.

Met betrekking tot de mandelig gemaakte onroerende zaken worden bij deze tevens de bepalingen van mandeligheid van toepassing verklaard, zoals vastgesteld bij gemelde akte van vaststelling mandeligheid, die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek tussen de deelgenoten in de mandelige onroerende zaken zullen gelden."

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande erfdiensbaaheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

"11. Koopovereenkomst/kettingbeding

Al hetgeen eerder tussen partijen is overeengekomen blijft tussen partijen gelden, tenzij daarvan in deze akte uitdrukkelijk van is afgeweken. Te dezen wordt nog speciaal verwezen naar de tussen partijen gesloten koopovereenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht. Het bepaalde in de artikelen 3.1., 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 26 is opgenomen als zogenaamd kettingbeding en dient – behoudens schriftelijke ontheffing van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem -bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, op te worden gelegd aan rechtsopvolger(s) en ten behoeve van verkoper te worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Arnhem. Bij niet nakoming van de hiervoor omschreven verplichting, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de hiervoor bedoelde boete. Het hiervoor bepaalde is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het gekochte casu quo de overdracht van die rechten."

Het bepaalde in voornoemde artikelen is opgenomen in de aan deze akte te hechten bijlage en wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en hiervan deel uit te maken. De betreffende verplichtingen worden door verkoper bedongen en aangenomen ten behoeve van de gemeente Arnhem en aan koper opgelegd. Koper verklaarde met de inhoud van deze bepalingen bekend te zijn, deze te aanvaarden en op te zullen leggen aan opvolgende verkrijgers.

En voorts:

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING OPENBARE DOELEINDEN

Koper en diens rechtverkrijgenden verbinden zich jegens de gemeente Arnhem te gedogen dat gas-, electriciteits-, riolerings-, telefoon-, water- en overige leidingwerken op of in het verkochte worden onderhouden, gerepareerd, vervangen en verwijderd alsmede dat voor openbare doeleinden paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen alsmede

kasten of installaties, alle van ondergeschikt belang, ten behoeve van de gemeente en openbare nutsbedrijven op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige en/of te stichten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent de plaats en wijze worden koper of diens rechtverkrijgenden zo mogelijk vooraf geïnformeerd. De koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel aangebracht wordt te laten bestaan. Aan de koper of diens rechtverkrijgenden is het voorts niet toegestaan om in, op of boven het betreffende gedeelte van het gekochte bouwwerken op te (laten) richten, een gesloten wegdek aan te (laten) brengen, ontgrondingen te (laten) verrichten of bomen danwel diepwortelende struiken te (laten) planten.

Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de gemeente aan koper geen vergoeding verschuldigd zijn. Schade welke is ontstaan als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden komt wel voor vergoeding in aanmerking. Voormelde bedingen zullen worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op degenen die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Aan dit beding zijn mede gebonden diegenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Voormelde bedingen worden als zodanig door de comparant(e) sub 1. voor en namens de gemeente Arnhem aangenomen."

"OPSTALRECHT

Met betrekking tot voormeld recht van opstal wordt verwezen naar het bepaalde in de akte van vestiging recht van opstal deel 67226 nummer 172, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

" inhoud recht van opstal/gebruik

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in de onroerende zaak leidingen met bijbehorende werken en apparatuur in eigendom te hebben ofte verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen ervan, onder de hierna vermelde bepalingen en bedingen.

De eigenaar van het perceel (hierna: eigenaar) zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door Nuon en/of door Nuon daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de eigenaar zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.

In de woningen worden vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aangelegd met een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter (hoogte). De eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze kruipruimtesleuven vrij toegankelijk

blijven en de toegang door Nuon te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel droge kruipruimtes wordt onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem.

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is de eigenaar verplicht dit aan Nuon te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain, dan zal de drain door-of in opdracht van - Nuon op marktconforme condities worden doorgespoten. Tevens is Nuon bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De Gemeente zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen en voorgelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat Nuon verantwoordelijk is voor het droog houden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is Nuon verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

De eigenaar zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt. Indien de eigenaar de op het registergoed te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is."

ALGEMENE AKTE

Voorts wordt te dezen verwezen naar een algemene akte op drie en twintig november tweeduizend vijftien verleden voor Mr. J.J.H. Wijnmaalen, notaris te Arnhem en ingeschreven ten voormelde kantore op diezelfde dag, in deel 67226 nummer 173 (hierna te noemen: algemene akte) waarin het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

" **IV. Bepalingen**

1. Parkeren op eigen erf

Indien volgens het huidige bouwplan is voorzien in het hebben van een parkeerplaats en/of garage op een kavel is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht deze als zodanig in stand te houden en te gebruiken voor het parkeren van zijn twee- of driewielig motorvoertuig, automobiel of ander vierwielig voertuig.

2. Stadsverwarming

- a. *De realisator zal de op het registergoed te stichten opstellen door de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Warmte, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam, Spaklerweg 20, of haar rechtsopvolger, hierna te noemen: "NUON", voorzien van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstellen op de stadsverwarming in de gemeente Arnhem, overeenkomstig de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Schuytgraaf. De koper zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door NUON en/of een door NUON daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de koper zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.*
- b. *Ten behoeve van de NUON zal door KlokWonen op de bouw kavels een recht van opstal tot het in eigendom hebben en houden van voormelde leidingen ten behoeve van de NUON worden gevestigd.*
- c. *De realisator is verplicht in de woningen vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aan te leggen met een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter (hoogte). De koper is verplicht ervoor zorg te dragen deze kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door NUON te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel droge kruipruimtes, wordt door de realisator onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem. Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is koper verplicht dit aan NUON te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van verstopping van de drain, dan zal de drain door- of in opdracht van - NUON op marktconforme condities worden doorgespoten. Tevens is NUON bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de*

bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen voor gelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat NUON verantwoordelijk is voor het droog houden van de kruipruimtesleuven.

Evenmin is NUON verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

- d. Koper zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt.*
- e. Indien de koper de op het registergoed te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
- f. De koper is verplicht om het registergoed op de stadsverwarming aan te sluiten. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper dan wel KlokWonen met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.*
- g. Indien de eigenaar de op het verkochte te stichten opstal of opstallen verhuurt, zal de warmtelevering via de stadsverwarming eerst plaatsvinden, nadat de huurder met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.*
- h. Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen bepalingen verbeurt de koper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een boete groot tien procent (10%) van de alsdan vast te stellen waarde van het registergoed en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag ten bate van de NUON voor elke dag dat de genoemde verplichting niet nagekomen wordt*
- i. Bij elke vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte met de daarop te stichten of gestichte bebouwing of de vestiging van beperkte rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de NUON worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen op straffe*

van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de NUON, verschuldigd door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die verzuimt voornoemde bepalingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen. Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning.

3. Gemetselde tuilmuren

De gemetselde muren dienen door de eigenaar te worden onderhouden.

Door en voor rekening van de realisator zullen deze muren worden aangelegd.

De koper verbindt zich jegens Gemeente Arnhem deze in stand te houden, met een hoogte zoals op genoemde tekeningen indicatief is aangegeven te onderhouden en indien nodig te vervangen.

4. Gedoeplicht palen, kabels, draden en dergelijke

De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verlichtingsarmaturen, aanduidingsbordjes en leidingen en andere voorzieningen voor openbare (nuts)doeleinden op, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop Gemeente Arnhem dit nodig zal (zullen) achten.

De aanleg zal door en voor rekening van Gemeente Arnhem en zoveel mogelijk op voorde koper minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.

De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht in stand te laten. Koper kan hieraan geen vergoedingsrechten onttelen.

Onderhoud en reparaties aan de riolering in het voetpad voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren van de aan het voetpad grenzende woningen. Koper verplicht zich zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van beperkte rechten indien zulks ten behoeve van nutsvoorzieningen nodig is.

5. Verlichting voetpaden

De voetpaden die door de realisator worden gerealiseerd, zal hij van verlichting voorzien zodat de voetpaden voldoen aan de eisen gesteld blijkens het politiekeurmerk Veilig Wonen. Voorts dient de realisator de verplichting aan de koper op te leggen om deze verlichting in stand te houden zorg te dragen voor brandende verlichting minimaal van zonsondergang tot zonsopgang.

6. Riool

Tot de grens van de aan de realisator over te dragen gedeelten van het registergoed wordt door en voor rekening en risico van

Gemeente Arnhem een gescheiden rioolsysteem aangelegd. De realisator is verplicht de in de bouwka­vel aan te leggen voorzieningen op de daartoe bestemde rioleringen aan te sluiten. Koper is verplicht deze voorzieningen intact te laten. Het is koper verboden om leidingen aan het gescheiden rioolsysteem aan te sluiten welke het functioneren van het systeem kunnen beperken.

7. Drainage

Door de realisator wordt in de achtertuin een drain aangelegd, een zogenaamde achtervangdrain. Deze drain wordt naar de voorzijde van de kavel gevoerd met een ontstop­pingsstuk in de voortuin van de bouwka­vel. De drainage dient te worden aangesloten op de uitleggers van de drainage van de wegcunetten. De koper is verplicht om al die onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het zich op zijn kavel bevindende drainagesysteem te verrichten die voorde instandhouding en het optimaal functioneren van het systeem noodzakelijk zijn.

8. Mandeligheid

Realisator is verplicht om de aan haar uitgegeven binnenterreinen mandelig ten behoeve van de bouw kavels te maken, voorzover deze binnenterreinen niet in een splitsing in appartementsrechten worden betrokken."

Ter uitvoering van het bepaalde in de algemene akte worden voornoemde verplichtingen bij deze door de comparanten, handelend als gemeld, gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichtingen in die zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij niet-nakoming van het hiervoor onder IV. bepaalde, met uitzondering van het tweede lid, verbeurt de koper van het (gedeelte van) het gekochte voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ten bate van Gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Gemeente Arnhem, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Gemeente Arnhem is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gekochte moeten de bepalingen sub IV en de onderhavige bepalingen, voor zover van toepassing op de betreffende situatie, zulks ter beoordeling van Gemeente Arnhem, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve worden opgelegd in de akte van overdracht op straffe van een verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,0) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij

optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem is opgeheven.

De comparant(e) sub 1. neemt de hiervoor genoemde bepalingen ten behoeve van de Gemeente Arnhem aan, zulks als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Arnhem.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Bouwerfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het bepaalde in gemelde algemene akte en hetgeen partijen zijn overeengekomen, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, zulks voor zover nog niet eerder rechtsgeldig is geschied, bij deze te vestigen en aan te nemen, ten nutte en ten laste over en weer van alle aan elkaar grenzende kavels, kadastraal bekend gemeente Arnhem AF sectie AF nummers 3863 en 3862:

de erfdienstbaarheden van regenwater en drop, inbalking en inankering, licht, uitzicht, afvoer van huishoudwater en faecaliën, hebben en houden van leidingen, instandhouding kleurstelling, onderhoud drainagesysteem en overbouw, inhoudende de verplichtingen als omschreven in de algemene akte.

Gelijke erfdienstbaarheden zijn of zullen worden gevestigd ten nutte en ten laste over en weer van de overige woningen in het onderhavige bouwplan.";

- (ii) in aanvulling op het hiervoor geciteerde wordt verwezen naar de bijlage achter gemelde akte (deel 67742 nummer 106) voor het onder artikel 11 geciteerde bedoelde kettingbeding, woordelijk luidende:

"KETTINGBEDING.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 *Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bouw van 29 grondgebonden eengezinswoningen en de daarbij te realiseren parkeerplaatsen, een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het bestemmingsplan en exploitatieplan welke voor het plangebied Schuytgraaf van kracht zijn. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend te beoordeling van Burgemeester en Wethouders.*

Artikel 15 Opstalrecht/kwalitatieve verplichting kabels, leidingen etc.

- 15.1 *Koper is verplicht te gedogen dat eventuele in, op of boven het Verkochte aanwezige leidingen, kabels, draden en andere werken gelegd door de Gemeente, nutsbedrijven of kabelexploitanten, in stand worden*

gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd, zulks zonder recht op vergoeding. Schade ontstaan als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden komt wel voor vergoeding in aanmerking.

- 15.2 Ter waarborg van de in lid 1 bedoelde gedoogplicht verplicht en verbindt Koper zich in de notariële akte van levering van het Verkochte zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt in ieder geval bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het Verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulke handelingen mag worden verleend. Ter informatie is in Bijlage 8 en 9 aangegeven welke artikelen in een zogenaamde "Algemene Akte en in de "Akte vestiging recht van opstal tbv NUON" zullen worden opgenomen.

Artikel 16 Parkeervoorzieningen en doorlevering binnenterrein

- 16.1 Koper dient zorg te dragen, dat op het Verkochte het ingevolge eventuele publiekrechtelijke voorschriften vereiste aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd en als zodanig in stand wordt gehouden.
- 16.2 Bij de levering zal tevens het gehele binnengebied/binnenterrein van veld 19.1 worden geleverd aan Koper. Koper zal het betreffende gebied in mandeligheid uitgeven aan de afnemers van de door Koper te realiseren woningen, voor zover de binnenterreinen niet in een splitsing in appartementsrechten zullen worden betrokken.
- 16.3 Voor de totstandkoming van de mandeligheid dient de akte mandeligheidsvoorwaarden voor veld 18 Schuytgraaf zoals opgenomen in Bijlage 11 bij wijze van voorbeeld tot uitgangspunt te worden genomen.
- 16.4 De aantallen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn in de verkaveling d.d. 02-12-2014 van Bijl architecten (bijlage 3), getoetst door de afdeling Mobiliteit van de gemeente Arnhem en akkoord bevonden.

Artikel 17 Inrichting perceel

Het niet-bebouwde of het niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde of niet voor parkeerplaatsen bestemde gedeelte van het Verkochte moet worden aangelegd en onderhouden als tuin of plantsoen of HWA-voorzieningen en/of drainagevoorzieningen.

Artikel 18 Overige voorwaarden

- 18.1 Ten behoeve van de gezamenlijke promotie dient Koper per woning € 350,-- (zegge: driehonderdvijftig euro) exclusief BTW aan de Gemeente beschikbaar te stellen. Deze vergoeding per woning is door Koper verschuldigd aan de Gemeente op het moment van levering van de grond.

- 18.2 *Koper verplicht zich om overleg te voeren over het plaatsen van reclameborden op het Verkochte. De plaatsing behoeft schriftelijke toestemming van de Gemeente, onverlet de hiervoor benodigde vergunningen. Hiervoor is Koper verantwoordelijk.*
- 18.3 *Koper dient de afspraken omtrent het woonrijp maken tussen NUON en de Gemeente, zoals opgenomen in Bijlage 10 te aanvaarden. De aanvullende afspraken die met NUON kunnen worden gemaakt door Koper zijn ook voor wat betreft eventuele meerkosten geheel voor rekening en risico van Koper.*
- 18.4 *Koper verplicht zich het bouwplan zodanig te realiseren dat wordt voldaan aan:*
- *Kruipruimteloos bouwen, met uitzondering van het gevraagde in artikel 18.3;*
 - *Bouwen met behulp van trillingsarme fundatietechnieken (ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving);*
 - *hemelwater afvoer (HWA) bovengronds;*
- *optioneel: hogere GPR-eis dan opgenomen in het Bouwbesluit en eventueel andere eisen voor het specifieke veld.*

Artikel 19 Vervreemding tijdens de bouw

- 19.1 *Koper mag niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, tot overdracht in eigendom of economische eigendom van het Verkochte overgaan, dan wel tot het vestigen van beperkte rechten hierop, alvorens de te realiseren bebouwing als genoemd in de koopovereenkomst glas- en waterdicht is.*
- 19.2 *In afwijking van het onder lid 1 van dit artikel bepaalde is het Koper ook zonder schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders toegestaan om het Verkochte over te dragen aan de individuele koper(s) van de door hem op het verkochte te bouwen opstallen. Het in dit lid gestelde geldt uitsluitend voor de in het besluit tot uitgifte genoemde wederpartij(en) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.*
- 19.3 *Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestigen van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.*

Artikel 20 Boetebeding

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van onderhavige Koopovereenkomst:

- a. *verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente tot het moment van nakoming dan wel eventuele ontbinding als hierna bedoeld onder b. een onmiddellijk opeisbare boete van 0,3% van de koopsom per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van wettelijke*

rente en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

en

- b. heeft de Gemeente het recht de koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper ene onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000.--, als boete en schadevergoeding zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaalde in de koopovereenkomst.*

Artikel 26 Kettingbeding

- 26.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, het bepaalde in artikel 3.1, 15, 16, 17, 18, 19 en 20 alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen, aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van € 50.000,-- door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper.*
- 26.2 Bij niet-nakoming van de verplichting als opgenomen in lid 1, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in lid 1 bedoelde boete.*
- 26.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.";*
- (iii) *voorts wordt in aanvulling op het hiervoor onder sub i. aangehaalde verwezen naar de inhoud van de akte van mandeligheid, op drieëntwintig november tweeduizend vijftien verleden voor mr. J.F.V.N. Verploegen, notaris te Wijchen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 67236 nummer 23, waarin woordelijk het volgende staat vermeld:*

"D. REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

In verband met het hiervoor vermelde stelt de verschenen persoon de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast.

1. Mandeligheid/Bestemming

De hiervoor onder C.1. vermelde registergoederen (hierna ook te noemen: 'de mandelige zaak') zullen gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de hiervoor onder B.2 genoemde kavels met nummers 1 tot en met 9 en 12 tot en met 29, die onderdeel zijn van het

bouwplan Schuytgraaf Singelkwartier te Arnhem (hierna ook te noemen: 'de erven'). De eigenaren bestemmen de hiervoor onder C.1. vermelde registergoederen tot gemeenschappelijk nut van hun hiervoor vermelde kavels.

2. Gebruik mandelige zaak

- a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: 'de deelgenoot') heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.*
- b. De hiervoor onder C.1.a. bedoelde weg is bestemd om door de deelgenoten te voet, dan wel met alle soorten voertuigen, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.*
- c. De hiervoor onder C.1.b. bedoelde groenvoorziening dient ter aankleding van de tussen de afzonderlijke percelen onderling en tussen deze wen de weg gelegen stukken grond.*
- d. De hiervoor onder C.1.c bedoelde parkeerplaatsen zijn bestemd om te worden gebruikt voor uitsluitend het parkeren van personenauto's en motoren en andere particuliere voertuigen van de deelgenoten, hun huisgenoten of gebruikers op grond van een zakelijk of persoonlijk recht dan wel van bezoekers van een van de erven, deze laatsten alleen gedurende hun bezoek. Het is verboden op deze parkeerplaatsen caravans, vouwwagens, campers of aanhangwagens te plaatsen.*

3. Verplichtingen en verboden

- a. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.*
- b. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:*
 - a. Iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te geven;*
 - b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.*
- c. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te laten aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te laten verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak voor wat betreft het gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*
- d. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met*

betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers en al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.

4. Onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing

- a. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd.*
- b. *Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen ten behoeve van het herstel of vernieuwing daarvan.*
- c. *Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*
- d. *Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zij uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*

5. Bijdrage in de kosten en verzekering

- a. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in elk geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, steiger, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
- b. *Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in elk geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringsuitkering(en) is niet onder het beheer begrepen.*

- c. *Ten behoeve van de verlichting van de mandelige zaak zullen door KlokWonen op de zich op de hiervoor onder B.1.a. bedoelde kavels met nummers 2, 5, 8, 19, 21 en 29 verlichtingsarmaturen worden aangebracht met verlichtingspunt welke zullen worden aangesloten op de elektra-installatie van de betreffende woningen. De betreffende eigenaren van genoemde kavels zijn verplicht bedoelde verplichting te handhaven, te onderhouden en zo nodig te vervangen. De kosten van deze elektra zijn evenwel voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten.*

6. Beheer

- a. *De deelgenoten samen dragen zorg voor het beheer. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten een van hen of een of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Dat besluit moet tot stand komen op de hierna onder 8 vermelde wijze. In dat besluit moet worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor vermeld.*
- b. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.*
- c. *Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten of door de beheerder, als deze is aangesteld, zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot of de beheerder, als deze is aangesteld, wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.*
- d. *Iedere deelgenoot is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.*
- e. *De beheerder is na afloop van elke gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, en ook bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording tegenover de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende stukken aan de opvolgende beheerder te overhandigen.*

7. Andere handelingen

- a. *Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten alleen gezamenlijk bevoegd.*
- b. *Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt*

verzekerd tegen de gebruikelijke risico's. Als een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, moeten de overige deelgenoten daaraan meewerken.

8. Vergaderingen

- a. *Iedere deelgenoot is bevoegd om de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. Die deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht neen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk gebeuren. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.*
- b. *De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.*
- c. *Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden. De voorzitter en een daartoe door de vergadering aan het begin daarvan aangewezen persoon, stellen de notulen vast en ondertekenen die.*
- d. *Iedere deelgenoot is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij volmacht, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*
- e. *Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.*
- f. *Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
- g. *Regels voor gebruik en beheer moeten voor iedere deelgenoot gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontnomen.*
- h.
 - I. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 - II. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, als de meerderheid van de vergadering of, als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

9. Kettingbeding

- a. *Ieder deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die al genomen zijn of genomen zullen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.*
- b. *Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, is als gevolg daarvan een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf duizend euro (€ 5.000,00), ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten.*

10. Inschrijving wijzigingen

De deelgenoten zijn verplicht wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak bij notariële akte vast te leggen en onmiddellijk te laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

11. Aanvang/einde mandeligheid

- a. *Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de hiervoor onder C.1.b vermelde registergoederen mede-eigendom zijn tussen twee of meer eigenaren en zij deze registergoederen bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers.*
- b. *Deze mandeligheid eindigt:*
 - 1. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
 - 2. *wanneer de bij de hiervoor onder a vermelde akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster;*
 - 3. *zodra het nu voor elk van de erven is geëindigd.*

12. Overdracht aandeel in de mandelige zaak

Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.";

(iv) Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

blijkens de eigendomsinformatie rust op het Registergoed een publiekrechtelijke beperking, woordelijk luidende:

"Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Arnhem

Afkomstig uit stuk

Hyp4 792921/0077

*Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)*

Ingeschreven op 14-10-2020 om 10:16

Overig stuk

Hyp4 79841/00157

*Beperking op basis van een overheidsbesluit
(wijziging)*

Ingeschreven op 02-12-2020 om 09:01".

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 20

Gebruik van het Registergoed

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en de ex-partner)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde en de ex-partner.

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem, de dato twintig juli tweeduizend eenentwintig staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde en de ex-partner.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde en de haren na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 21

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de Verkoop er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het Registergoed, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 22

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

Artikel 23

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 24

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 25

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 26

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 27

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een Internetveiling.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 28

Bieden

Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website.

Artikel 29

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 30

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 31

Gegoedheid

Financiële goedgeheid vóór of tijdens de Veiling

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de

Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 32

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 33

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 34

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 35

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: "Beslaglegger"). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 36

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 37

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft

gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 38

Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

Artikel 39

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 37 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 40

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 41

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

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).

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 één 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 42

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte

Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.

2. Exoneratie ten aanzien van object

Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 43

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper.

Artikel 44

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij,

Notaris, ondertekend om tien uur en vijfenvijftig minuten.