



RoX Legal B.V.

RvH/AB/24.6008

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 13 november 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Kroospad 4 te Arnhem en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negen oktober tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____ grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____ het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in _____ geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op dertien november tweeduizend vierentwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), _____



geheel via internet via de website van www.openbareverkoop.nl.

Het betreft het volgende registergoed:

*het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, pad en verder toebehoren, gelegen te **6832 EG***

ARNHEM, Kroospad 4, kadastraal bekend gemeente **Arnhem**, sectie **E**, nummer **3585**

ter grootte van één are en tweeënveertig centiare (1 a 42 ca)

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare

verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR

EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging

van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien

in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de

Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte

te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde

boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE

AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, pad en verder toebehoren, gelegen te

6832 EG ARNHEM, Kroospad 4, kadastraal bekend gemeente **Arnhem**, sectie

E, nummer **3585** *ter grootte van één are en tweeënveertig centiare (1 a 42 ca),*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende

zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot

bewoning bestemde onroerende zaak.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts

inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft

derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere

veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het

Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:

inzet en afslag beide op dertien november tweeduizend vierentwintig geheel via

internet via de website van www.openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien

uur en dertig minuten (13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de

termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals

omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met negenentwintig oktober tweeduizend vierentwintig kunnen conform de

veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van

openbareverkoop.



Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
 een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
 tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
 de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
 Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
 de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
 welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
 het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
 "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
 persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *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 via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: _____
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoot volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te — verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 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 — 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik — van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als — ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal — van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____

- 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van — toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover — relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden — begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 — lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen — contracts- en schuldovername als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van — afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat — Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper — qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop — de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden — gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is — dan de inzetsom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag — bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien — meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste — Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod — opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die — het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven — met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste — Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —



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



9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen — behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren — te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. — Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldovername als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. — Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het —



- Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____
mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____
Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____



- van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en — ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een — minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de — derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als — Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de — Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe — aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal — overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is — overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —
- G. Belasting —
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel — overdrachtsbelasting verschuldigd. —
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door — toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper — uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting — verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het — werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt — tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de — veilingkosten. —



Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging — van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
 Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door — de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet — op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de — wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

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

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

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

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

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tien december tweeduizend — vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling — heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van — gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het — aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —



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

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

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

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

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____
 van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____
 zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____
 hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____
 grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____
 het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____
 de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____
 hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____
 aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____
 die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
 bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
 tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____
 op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
 administratief onbewoond en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____
 (een) derde(n). _____
 De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____



verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig _____
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de _____
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van _____
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____
uitbrengen van een deurwaardersexploijt, in welk exploit tevens de ontruiming _____
wordt aangezegd. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

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



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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten ———

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE ——— genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten ——— heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud ——— of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat ——— een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en ——— Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt ——— tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het ——— Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en ——— beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van ——— artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen ——— doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, ——— welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze 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 voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere ——— bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. ——— Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, ——— voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege ——— overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen ——— geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als ——— verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de ——— executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben ——— jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze ——— verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen ——— wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zeventwintig juni ——— tweeduizend zes verleden voor mr. Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem, van ——— welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en ——— de Openbare Registers op zeventwintig juni tweeduizend zes in register Hypotheken ——— 4, deel 50091, nummer 161, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: ———

" *Tussen verkoper en koper is verder overeengekomen:* ———

Artikel 1 ———

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt conform het ter plaatse geldende ——— bestemmingsplan en conform het privaatrechtelijk geoorloofde gebruik zoals ——— destijds vastgelegd in de onderscheidene erfpachtovereenkomsten, die aan deze ——— verkoop ten grondslag hebben gelegen. Burgemeester en wethouders kunnen van ——— dit gebruik ontheffing verlenen, aan welke ontheffing nadere voorwaarden kunnen ——— worden gesteld. Bij strijdigheid tussen privaatrecht en publiekrecht ligt het primaat ———



bij het publiekrecht. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling —
van burgemeester en wethouders van Arnhem. _____

Artikel 2 _____

Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheke, hypothecaire inschrijvingen en —
beslagen. Het verkochte wordt aanvaard voetstoots in de staat waarin het zich —
bevindt op het tijdstip van eigendomsoverdracht met al zulke belendingen, _____
heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere lusten en lasten als daaraan —
verbonden zijn, zodat er geen rechtsvorderingen bestaan wegens eventuele _____
schade voor de koper, voortvloeiende uit al hetgeen zich op het tijdstip van de _____
eigendomsoverdracht in, op of aan het verkochte bevindt. _____

Artikel 3. Enzovoorts _____

Artikel 4 _____

Indien en voorzover ten laste of ten behoeve van de te verkopen percelen _____
erfdienstbaarheden en/of andere rechten zijn gevestigd, welke ten gevolge van de —
beëindiging van de desbetreffende delen van het erfpachtrecht teniet gaan, is de —
koper verplicht voor zijn rekening mee te werken aan de instandhouding danwel —
hernieuwde vestiging van de hier bedoelde rechten. _____

Artikel 5 _____

Indien en voorzover zich op het verkochte gemeenschappelijke (achter)paden _____
en/of ontsluitingspaden en/of binnenterreinen bevinden en indien en voorzover —
zich op het verkochte parkeerplaatsen bevinden waarvoor instandhouding bij _____
erfpachtovereenkomst is bedongen, draagt de koper zorg voor de instandhouding —
daarvan. _____

Artikel 6. Enzovoorts. _____

Artikel 7 _____

Bij niet-nakoming van de in artikelen 1, 4, 5, 10 en 11 genoemde bepalingen _____
kunnen burgemeester en wethouders van Arnhem aan de koper een boete _____
opleggen van een miljoen gulden (€ 1.000.000,00) ten bate van de gemeente _____
Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning —
van burgemeester en wethouders van Arnhem met dien verstande, dat nimmer —
enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn 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 genoeg van burgemeester en _____
wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen. Bij - 4 – Register _____
Hypotheke 4 toepassing van het bepaalde in de eerste alinea van dit artikel wordt —
de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend —
voor een volle maand. _____

Artikel 8 _____

Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte moeten de in _____
artikelen 1, 4, 5, 7, 10 en 11 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige _____
opnameverplichting zelf, worden opgenomen en als zodanig aanvaard in de akte —
van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van een miljoen gulden (€ _____



1.000.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere —
partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren —
verschuldigd ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na —
een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Arnhem, —
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 het verzuim in die tijd ten genoeg van —
burgemeester en wethouders is opgeheven. —

Artikel 9. Enzovoorts. —

Artikel 10 —

Koper zal op verzoek van de gemeente meewerken aan teruglevering aan de —
gemeente om niet van stroken grond, onderdeel uitmakend van het verkochte, die —
nodig zijn voor de aanleg van openbare (infrastructurele) voorzieningen. De op —
teruglevering vallende kosten zullen voor rekening van de gemeente komen. —

Artikel 11 —

Indien en voorzover er in de betreffende erfpachtovereenkomsten, die ten —
grondslag aan onderhavige verkoop hebben gelegen, over en weer verplichtingen —
zijn aangegaan die niet in onderliggende overeenkomst zijn vastgelegd, blijven —
deze onverkort van toepassing. Hierbij wordt met name gedacht aan onderhouds- —
en gebruiksregelingen." B. de aan deze akte gehechte koopakte, waarin tussen —
partijen het volgende is overeengekomen: —

"Partijen doen afstand van hun recht als bedoeld in artikel 49 lid 1 boek 5 van het —
Burgerlijk Wetboek. Mitsdien kunnen partijen elkaar niet verplichten tot het —
meewerken aan het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrrens en kunnen —
partijen elkaar derhalve evenmin verplichten tot het bijdragen in de kosten van —
een erfafscheiding tussen het verkochte en het aan verkoper (eventueel) in —
eigendom verblijvende aangrenzende perceel. Deze bepaling geldt uitsluitend voor —
de periode dat verkoper nog eigenaar is van het aangrenzende perceel." —

De hiervoor aangehaalde en door de verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij —
deze aan de koper opgelegd, onder dezelfde boetebepalingen. Deze verplichtingen worden —
bij deze door de koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan —
zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde boetebepalingen. De verkoper neemt voormelde door —
de koper op zich genomen verplichtingen bij deze voor en namens belanghebbende(n) aan. —

VERLENING, AANVAARDING EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —

De verschenen personen verklaarden bij deze te verlenen casu quo te aanvaarden en door —
inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te —
Arnhem te vestigen, ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte perceel en ten —
behoefte en ten laste van de bij de verkoper in eigendom zijnde aangrenzende perceel —
plaatselijk bekend Kroospad 2 te Arnhem, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden: —
de erfdienstbaarheid van licht: —

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat —
aan en in de op het heersende erf, thans aanwezige opstallen op kortere afstand —



van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en —
 lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde —
 beperkingen geldt; —

de erfdienstbaarheid van uitzicht: —

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en —
 eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat - 5 —
 – Register Hypotheken 4 en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover —
 uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders —
 te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, —
 dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het thans op het —
 heersende erf bestaande woonhuis wordt belemmerd; —

de erfdienstbaarheid van overbouw: —

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat —
 volgens de thans bestaande situatie eventueel een op het heersende erf gebouwd —
 woonhuis of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het —
 dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen —
 van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij het op het heersende —
 erf gebouwde woonhuis met toebehoren behorende leidingen gedeeltelijk in het —
 dienende erf zijn aangebracht; —

de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering: —

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om de in de muur —
 van het dienende erf eventueel aanwezige balken en ankers van het heersende erf —
 te dulden, een en ander volgens de thans bestaande situatie en het recht van de —
 eigenaar van het heersende erf om nieuwe balken en ankers in de plaats van de —
 vergane te leggen; deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het —
 dienende erf verplicht is, het verrichten van de nodige onderhouds- casu quo —
 vervangingswerkzaamheden toe te laten; dit onderhoud casu quo deze vervanging, —
 waaronder mede behoort het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het —
 dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersende erf; —

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop: —

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het —
 overlopende water van de thans op het heersende erf aanwezige opstallen, —
 overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten, te ontvangen. —

De voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd om de toestand, waarin bovenbedoelde —
 percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, te bestendigen, vallende hieronder niet een —
 verbod om te bouwen en te verbouwen en zullende bebouwing of meerdere bebouwing van —
 het heersende erf niet als een verzwaring van de erfdienstbaarheden worden beschouwd. —

Dezelfde erfdienstbaarheden werden gevestigd ten behoeve en ten laste van het perceel —
 plaatselijk bekend Kroospad 6 te Arnhem en (onder meer) het verkochte, over en weer, bij —
 akte van levering op twaalf januari tweeduizend en zes verleden voor genoemde notaris —
 Fechner, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare —
 registers te Arnhem daags daarna in deel 30664 nummer 19. —

Erfdienstbaarheid van voetpad —



De verschenen personen verklaarden bij deze voorts, voor zover zulks nog niet bij een ——— andere akte is geschied, speciaal ten aanzien van het bij deze verkochte- te verlenen casu ——— quo te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe ——— bestemde openbare registers te Arnhem te vestigen, de volgende erfdienstbaarheid van ——— voetpad: ———

Ligging ———

Het voetpad is gelegen volgens het op de voormelde situatietekening aangegeven tracé. ———

Vestiging ———

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten behoeve en ten laste van de woningen aan de ——— Pijlkruidstraat 1 tot en met 15 (oneven) en Kroospad 2 tot en met 4 (even) en 8 tot en met ——— 16 (even) te Arnhem, over en weer, alle voor zover thans nog eigendom van verkoper en ——— deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E nummer ——— 3521. ———

Onderhoud ———

Het onderhoud van het pad komt voor rekening van de eigenaren van de heersende en - 6 ——— Register Hypotheken 4 dienende erven gezamenlijk. ———

Inhoud ———

De erfdienstbaarheid van voetpad houdt in de bevoegdheid voor de eigenaar van het ——— heersende erf, zijn gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke om te voet, met een ——— fiets, bromfiets en motorrijwiel aan de hand, kruiwagen, kinderwagen of ander klein ——— voertuig, over het pad te gaan van en naar de openbare weg, zulks op de wijze zoals dit ——— thans geschiedt. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden ——— meegevoerd. Het zal verboden zijn op het pad goederen of enig ander obstakel te plaatsen. ——— Deze erfdienstbaarheid van voetpad werd ten aanzien van het perceel plaatselijk bekend ——— Kroospad 6 te Arnhem gevestigd bij voormelde akte van levering deel 30664 nummer 19. ———

Aanbiedingsplicht ———

1. — Indien koper bij deze akte (of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel en — voor — zoveel van toepassing — onder bijzondere titel), hierna te noemen: A, voornemens is — over te gaan tot vervreemding van het bij deze akte gekochte of een gedeelte daarvan, — hierna te noemen: X, is hij verplicht hetgeen hij wil vervreemden schriftelijk ten — verkoop aan te bieden aan verkoper, onder welke verder mede begrepen diens — rechtverkrijgenden onder algemene titel, hierna te noemen: B. Binnen twee weken — nadat dit schrijven is ontvangen, dient door B aan A kenbaar gemaakt te worden of van — dit aanbod gebruik wordt gemaakt. —

2. — Indien B tijdig te kennen geeft te willen kopen, wordt de koopprijs vastgesteld door — twee deskundigen, waarvan er één zal worden benoemd door koper en één door — verkoper, die samen de verkoopprijs bepalen. Mochten deze twee deskundigen niet tot — een eenduidige verkoopprijs kunnen komen, dan zullen deze twee deskundigen — tezamen een derde deskundige benoemen, welke derde deskundige de koopprijs — bindend vaststelt. Voor alle deskundigen geldt dat zij lid moeten zijn van de — Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) of, indien deze vereniging niet meer — bestaat, een vergelijkbare branche organisatie. De kosten van de deskundigen komen — voor rekening die partij, die de betreffende deskundige heeft ingeschakeld, terwijl de —



- kosten van de eventuele derde deskundige voor rekening komen van partijen, ieder voor de helft, te verrekenen bij de overdracht.*
3. *Na vaststelling van de koopprijs overeenkomstig het sub 2. bepaalde, hebben zowel A als B het recht zich terug te trekken mits dit schriftelijk geschied binnen veertien dagen nadat de koopprijs is vastgesteld. In tegenstelling tot het in lid 2 bepaalde, komen de kosten van de deskundigen in dat geval geheel voor rekening van de partij die zich terug trekt.*
4. *De overdracht dient te geschieden ten overstaan van een door B aan te wijzen notaris. De akte van levering zal bevatten de bepalingen en bedingen, die de notaris gebruikelijk opneemt in akten van levering.*
5. *Indien niet twee weken na het sub 1 genoemde schrijven aan A is meegedeeld dat van het aanbod gebruik wordt gemaakt, of indien B zich overeenkomstig het sub 3. gestelde heeft teruggetrokken, is A daarna vrij om te vervreemden aan derden, mits niet tegen een lagere prijs of minder bezwarende voorwaarden dan waarvoor X eerst is aangeboden aan B en met inachtneming van het sub 6.2 gestelde. Ingeval deze vervreemding aan derden om welke reden ook wordt ontbonden casu quo vernietigd, herleeft de aanbiedingsplicht ten behoeve van B ten volle.*
6. 1. *De aanbiedingsplicht van A vervalt in geval van:*
- a. *executoriale of onderhandse verkoop krachtens het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *verkoop krachtens rechterlijk bevel;*
 - c. *onteigening of verkoop aan een gemeente;*
 - d. *levering op grond van een verdeling waarin het registergoed is betrokken;*
 - e. *verkoop door A aan zijn echtgeno(o)t(e) of zijn bloedverwanten in de rechte nederdalende lijn;*
 - f. *verkoop aan een derde, indien B aan A schriftelijk heeft meegedeeld van koop af te zien casu quo indien B niet tijdig heeft gereageerd.*
- In de sub 6.1.d., e. en f. vermelde gevallen komen de verplichtingen uit dit recht van voorkeur onverminderd te rusten op de nieuwe verkrijger(s); A is verplicht deze verplichtingen dienovereenkomstig aan deze verkrijger(s) op te leggen, die deze verplichting dienen te aanvaarden; bij niet nakoming daarvan is het sub 7 bepaalde van overeenkomstige toepassing.*
2. *In geval van verkoop aan een derde op grond van het bepaalde in sub 6.1.f. vervalt de aanbiedingsplicht tien jaar na vandaag.*
7. *Indien A enige verplichting uit deze aanbiedingsplicht niet naleeft of indien één van de partijen weigert uitvoering te geven aan de koopovereenkomst, verbeurt de nalatige een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, zulks door het enkele feit van de overtreding of niet nakoming zonder dat enigerlei ingebrekestelling door bevel of soortgelijke akte vereist is, gelijk aan driemaal de overeengekomen koopprijs van X, onverminderd het recht van B op verdere vergoeding van kosten, schaden en interessen.*
8. *Alle hiervoor bedoelde kennisgevingen en mededelingen moeten geschieden bij aangetekende brief tegen ontvangstbewijs of bij deurwaardersexploit.*



9. *De baten en lasten van X zijn vanaf de dag van de overdracht van X voor rekening van B en vanaf die datum draagt hij het risico. Indien X vóórdien buiten schuld van A tenietgaat of wordt beschadigd en A de schade niet vóór de dag van overdracht of vóór een latere door B te bepalen datum herstelt, is de koopovereenkomst ontbonden, tenzij B verklaart genoeg te nemen met levering van X in de staat waarin het zich alsdan bevindt, in welk geval A verplicht is tegelijk met de levering van het registergoed alle vorderingen, welke zij terzake van de schade jegens derden mocht hebben, aan B te cederen.*
10. *De koopprijs en de te verrekenen zakelijke lasten zullen tegelijk met het passeren van de akte van levering door B moeten worden voldaan.*
11. *Alle rechten en kosten van de akte van levering en die op de levering vallende zijn voor rekening van B.*
12. *Behoudens in geval van overdracht aan B, dienen de hiervoor onder 1. tot met 11. vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling, bij ieder gehele of gedeeltelijke vervreemding van X opgenomen te worden in de akte van levering, aan de rechtverkrijgenden te worden opgelegd, ten behoeve van de wederpartij bedongen te worden en aangenomen te worden, op straffe van verbeurte van een boete van tweehonderd en vijftig duizend euro (€ 250.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt ten behoeve van B, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door B, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging op de nietnakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoeg van B is voldaan aan voormelde verplichtingen.*
13. *Het bepaalde in sub 12 vervalt na een overdracht aan een derde als gevolg van het sub 6.1.f. gestelde tien jaar na vandaag, zodat de onderhavige regeling dan in het geheel niet meer opgenomen hoeft te worden."*

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige

M. Voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. executieveiling - voor Koper voor zover



geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zeventwintig _____ november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT