

SBE / 20241648

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

*Hoofdstraat 2A te Apeldoorn*

Vandaag, zeven februari tweeduizend vijftientig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

de heer mr. Robbert Jan Pouwel Schutte, geboren te Ede op twintig december negentienhonderdvierennegentig, 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](http://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 openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op dinsdag elf maart tweeduizend vijftewintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

#### **Artikel 2**

##### **Registergoed**

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- a. het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden, gelegen te 7311 KA Apeldoorn, Hoofdstraat 2A, **kadastraal bekend** gemeente Apeldoorn, sectie AA nummer 3570, ter grootte van vijfenzestig centiare (65 ca);
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de een parkeerplaats en een berging op het maaiveld, gelegen te Apeldoorn, Hoofdstraat 2A, **kadastraal bekend** gemeente Apeldoorn, sectie AA, complexaanduiding 3583, appartementsindex 37, uitmakende het acht/drie duizend twee honderd acht en vijftigste (8/3.258e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex genaamd De Crescent West met vijf woonlagen, parkeerplaatsen in de parkeerkelder en op het maaiveld en bergingen op het maaiveld, gelegen nabij het Stationsplein 5 te Apeldoorn, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie AA nummers 3546, 3547, 3576 en 3580, thans nummer 3666, groot twintig are en acht centiare (20 a 8 ca),

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

Het perceel met kadastraal nummer 3666 is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, blijkens de inschrijving in de bestemde openbare registers op vijftien maart tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 deel 80814 nummer 90.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het Registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, met uitzondering van de volgende aantekening woordelijk luidende:

*“Overige aantekening, Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, Afkomstig uit stuk Hyp4 78008/36, Ingeschreven op 02-09-2020 om 13:45, Wet geluidshinder”*. Gemeld stuk zal gepubliceerd worden op de Website.

Op voet van artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek is er een koopovereenkomst ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zeventien juni tweeduizend vierentwintig in deel 88924 nummer 87. Deze inschrijving heeft conform artikel 7:3 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek haar werking verloren sinds achttien december tweeduizend vierentwintig. Op grond van het vorenstaande is deze inschrijving waardeloos.

### **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 negenentwintig april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 deel 81150 nummer 90 van het afschrift van een akte van levering op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, 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.

### **Artikel 5**

#### **Geen surseance van betaling, geen faillissement**

De Gerechtigde verkeert per zes februari tweeduizend vijftientwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

### **Artikel 6**

#### **Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding**

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 80574 nummer 127, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte, op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, 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 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:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;
- een/de op het Registergoed gelegde executoriaal beslagen(en);

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 en met inachtneming van artikel 7:128a BW 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 beslagen**

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende 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.

#### **Artikel 14**

##### **Zorgplicht Verkoper**

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a BW.

Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand, tenzij in redelijkheid niet van Verkoper kan worden gevergd dat hij voormelde termijn in acht neemt of de Schuldenaar persoonlijk benadert om te overleggen.

## **II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

#### **Artikel 15**

##### **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 16**

#### **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 17**

#### **Feitelijke informatie over het Registergoed**

##### **Bestemmingsplan**

Het Registergoed is gelegen in onder andere het bestemmingsplan: "Hoofdstraat - Stationsplein" van de gemeente Apeldoorn. De bestemming van het Registergoed is: "Wonen" en "Verkeer".

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

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "*berging en parkeren*".

### **Artikel 17.A**

#### **Appartementensplitsing**

1. Op de gemeenschap (het appartementencomplex), waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeven april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers in Register Hypotheken 4 op zeven april tweeduizend eenentwintig in deel 81008 nummer 141, welke akte is gerectificeerd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf april tweeduizend eenentwintig, in deel 81039 nummer 79, van het afschrift van een akte van rectificatie op twaalf april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. de Kroon, voornoemd. Voornoemde akte (deel 81008 nummer 141) is aangevuld door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op negentien april tweeduizend eenentwintig, in deel 81085 nummer 130, van het afschrift van een akte van bijhoudingsverklaring op negentien april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. de Kroon, voornoemd. Voornoemde akte (deel 81008 nummer 141) is daarna gerectificeerd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig, in deel 85434 nummer 115, van het afschrift van een akte van rectificatie op tweeëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J. de Kroon, voornoemd.
2. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars De Crescent West, Stationsplein 3 tot en met 73 te Apeldoorn, gevestigd te Apeldoorn en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87279037.
3. Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

4. Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.
5. In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van vijfendertig euro en tweeëntachtig cent (€ 35,82), waarvan blijkt uit de hierna bedoelde verklaring.

#### VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven:

- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.
- Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt (**bijlage 3**).

#### Toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht

#### Verrekening (achterstallige financiële bijdrage vereniging van eigenaars

De aan deze akte gehechte verklaring(en), door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

Door de betreffende vereniging van eigenaars is een huishoudelijk reglement vastgesteld, welke op de Website zal worden gepubliceerd.

#### **Artikel 18**

##### **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 19**

#### **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 20**

### **Bestaande erfdiensbaarheden en / of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19 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:

- voormelde aankomsttitel;
- Een akte vestiging erfdiensbaarheid op zes september tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zeven september tweeduizend drieëntwintig, in deel 87199 nummer 59.

In voormelde akte (deel 81150 nummer 90) staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

#### **"G. BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **Verbod verkoop bijzaak**

*De eigenaar mag het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een berging of parkeerplaats, hierna te noemen: 'bijzaak', niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning of bedrijfsruimte dan wel de vervreemding of belasting van een grondgebonden woning, hierna te noemen: 'hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.*

*Deze bepaling is ook van toepassing voor de hoofdzaak als niet tegelijkertijd ook over de bijzaak wordt beschikt.*

*Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.*

*De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:*

- a. *alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen;*
- b. *de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging als*

hiervoor omschreven.

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de vereniging.

## **H. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

### **A. BEPALINGEN GEMEENTE APELDOORN**

#### Bepalingen vanwege de gemeente Apeldoorn en kettingbedingen

In de Algemene Akte waarin de bouwgrond door de gemeente Apeldoorn aan VanWonen werd overgedragen zijn door de gemeente Apeldoorn bijzondere voorwaarden en bepalingen opgenomen. In deze akte werd VanWonen als koper aangeduid. De bijzondere voorwaarden en bepalingen van de gemeente Apeldoorn gaan als kettingbedingen op de huidige koper(s) over en worden hierna schuingedrukt aangehaald uit de Algemene Akte:

#### **Aanvang citaat**

**De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:**

#### Aanvang citaat

#### Artikel 3.3 Kabels en leidingen

- a. Voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen dient VanWonen af te stemmen met de ter zake bevoegde nutsbedrijven en zelf leveranciers te contracteren. De daarmee verband houdende kosten komen voor rekening van VanWonen. De Gemeente heeft geen enkele verplichting tot bijdrage in de kosten van eventuele huisaansluiting van Crescent West op het waterleiding- en/of elektriciteitsnet.
- b. VanWonen is verplicht om het afvalwater en de overstort van regenwater van alle appartementen/woningen af te voeren via het eigen terrein naar het rioolstelsel gelegen in de openbare ruimte van de Hoofdstraat-Zuid. In de Hoofdstraat-Zuid zijn rioolaansluitingen op een paar plaatsen beschikbaar. Zie verder artikel 4.3.
- c. VanWonen dient zelf voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van buizen op eigen terrein. De Gemeente zal voor rekening van VanWonen zorgdragen voor de aansluiting in de openbare ruimte. Over de aansluiting op het rioolstelsel dient VanWonen af te stemmen met de Gemeente.
- d. VanWonen dient bij de realisatie van het Bouwplan rekening te houden met het nutstracé voor de kabels en leidingen zoals aangegeven op de tekening in **bijlage J.**

#### Artikel 3.5 Bouwplicht

- a. VanWonen zal het bouwprogramma op de locatie Crescent West realiseren. VanWonen verplicht zich om het Bouwprogramma te bebouwen overeenkomstig de Omgevingsvergunning en de afspraken opgenomen in deze Koopovereenkomst en te voltooien binnen 3 jaar na de juridische levering van het Verkochte. Eenmaal begonnen zijnde, dient zij de appartementen/woningen en parkeerplaatsen in één bouwstroom te stichten en te voltooien. Van

*voltooiing is sprake indien woningen/appartementen gereed zijn voor gebruik. Kleine gebreken of afwijkingen staan daaraan niet in de weg.*

- b. In het geval VanWonen reeds is begonnen met de bouw en er zich onvoorziene, VanWonen niet verwijtbare, omstandigheden voordoen, zal het College de onder lid a vermelde termijn in redelijkheid en billijkheid voor een nader overeen te komen periode verlengen.*
- c. Indien VanWonen niet binnen drie jaar na juridische levering de betreffende woningen en/of appartementen heeft gebouwd en voltooid, heeft de gemeente de mogelijkheid teruglevering te vorderen van de onbebouwde grond, tegen de betaalde koopprijs. Indien na een jaar na de juridische levering nog niet is gestart met de bouw, zullen partijen in overleg bepalen of het voltooiën van de woningen en appartementen binnen de termijn van drie jaar zal slagen. Uitkomst van dit overleg kan zijn (afhankelijk van de omstandigheden op dat moment) dat VanWonen eenmalig de kans krijgt tot herontwikkeling. In geval van herontwikkeling zullen nieuwe afspraken worden gemaakt over programma, toename grondwaarde en rentevergoeding.*
- d. Voor iedere maand gedurende welke niet is voldaan aan de in lid a van dit artikel vermelde verplichtingen, verbeurt VanWonen aan de Gemeente een boete groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) per maand zolang de overtreding voortduurt. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. De Gemeente zal VanWonen vooraf opmerkzaam maken op (het mogelijk ontstaan van) de overtreding en haar een maand geven om alsnog na te komen. Het geven van een redelijke termijn laat onverlet dat de boete verschuldigd is en zal worden ingevorderd. De boete is niet verschuldigd indien de termijn in lid a genoemd is verstreken, maar partijen met elkaar in overleg zijn op grond van lid c.*

#### **Artikel 4.1 Duurzame warmtevoorziening**

- a. Als gevolg van wijzigingen in de Elektriciteits- en Gaswet verleent de Gemeente met ingang van een juli tweeduizend achttien geen Omgevingsvergunning meer voor de bouw van woningen die worden aangesloten op het gastransportnet. Dit betekent dat de woningen en appartementen geen gasaansluiting krijgen. VanWonen is hiermee bekend.*
- b. VanWonen moet voor eigen rekening de woningen en appartementen voorzien van een duurzame energievoorziening.*

#### **Artikel 4.2 Aanleg inrit, parkeervoorzieningen, keermuurtjes/stoeptreden**

- a. VanWonen dient voor eigen rekening op het onbebouwd blijvende gedeelte van Crescent West een passende inrit en ten minste een (1) parkeerplaats per woning of appartement te doen aanbrengen, evenals, indien de Gemeente dit nodig oordeelt, passende keermuurtjes en/of stoeptreden ter opvang van hoogteverschillen en dergelijke voorzieningen, zulks vóór de ingebruikneming van de bebouwing op Crescent West en overeenkomstig een alsdan in te*

- dienen en goed te keuren ontwerp.
- b. *De eigenaar dan wel huurder is verplicht om de parkeerplaatsen in stand te houden. Daarnaast is VanWonen ermee bekend dat eigenaren/ huurders van de woningen of appartementen niet in aanmerking komen voor een door de gemeente te verlenen bewonersparkeervergunning voor parkeren op de openbare weg/openbaar toegankelijke parkeergarages. De eigenaren/huurders zijn voor extra parkeergelegenheid aangewezen op door de gemeente dan wel bedrijven geëxploiteerde commerciële parkeervoorzieningen in de directe omgeving. VanWonen verplicht zich de toekomstige eigenaren en huurders daarvan op de hoogte te stellen.*
- c. *Bij nalatigheid van VanWonen dan wel een opvolgende eigenaar met betrekking tot de aanleg en/of de instandhouding en/of bij het constateren van een niet goedgekeurde wijziging in de aanleg, is de Gemeente onherroepelijk gerechtigd de aanleg, en/of de wijziging c.a., op kosten van de nalatige te doen uitvoeren en/of ongedaan te maken na verloop van dertig (30) dagen nadat deze bij aangetekend schrijven op zijn nalatigheid is gewezen, onverminderd verbeurte door de nalatige van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf honderd euro (€ 500,00) per dag, ten bate van de Gemeente voor elke dag dat hij nalatig is gebleven in de goede uitvoering van zijn verplichtingen, na verloop van voormelde periode van dertig dagen na aanschrijving.*

**Artikel 4.3 Erfdienstbaarheid hemelwaterafvoer**

- a. *Ten behoeve van het aangrenzende gemeentelijke perceel, voor zover dat onderdeel vormt van de openbare weg ter plaatse, genaamd het Stationsplein en de Hoofdstraat, als heersend erf, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA, nummers 3492 en 732 en sectie U, nummer 8981 en ten laste van Crescent West als dienend erf, zal bij de eigendomsoverdracht/de juridische levering "om niet" worden gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende:*
- *een verbod tot het (doen) storten/lozen van al het, van Crescent West c.q. de daarop te stichten bebouwing afkomend hemelwater op de gemeentelijke riolering en*
  - *de verplichting voor VanWonen dan wel de opvolgende eigenaar tot opvang van dat hemelwater in een op het eigen erf aan te leggen infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.*
- b. *De hiervoor bij lid a genoemde erfdienstbaarheden bevatten de verplichting voor VanWonen dan wel de eigenaar van het dienend erf:*
- *om de voor de hierboven bij lid a genoemde afvoer van hemelwater benodigde voorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren, en/of*
  - *de hierboven bij lid a genoemde infiltratievoorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.*

- c. *De aanleg en instandhouding van de hierboven bij lid a genoemde infiltratievoorziening dient plaats te vinden overeenkomstig (de waterparagraaf in) het bestemmingsplan. Daarbij geldt in elk geval voor regenwater een bergingseis op eigen terrein van twee en twintig (22) millimeter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (zowel bebouwing/daken als parkeerterrein). Infiltratievoorzieningen dienen binnen vierentwintig uur leeg te zijn zodat deze beschikbaar komen voor een volgende regenbui. Voor excessen van neerslag mag het water oppervlakkig afstromen (via het maaiveld) naar openbaar terrein.*
- d. *VanWonen verplicht zich om bij aanleg en instandhouding van laatstgenoemde voorziening in het kader van de uitvoering van de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende nieuwbouw rekening te houden met en voor zoveel nodig te voldoen aan het gestelde in het bestemmingsplan. De ontwerpoplegging (zowel VO, DO als UO), dient tijdig aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.*
- e. *Als onderdeel van de zakenrechtelijke verhouding zijn VanWonen en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel verplicht te gedogen dat de Gemeente de op het Crescent West aanwezige infiltratievoorziening met toebehoren periodiek zal (laten) controleren. Daarom is VanWonen dan wel de eigenaar verplicht te zorgen voor de bereikbaarheid van de zand- en bladvang. Voor zover sprake is van achterstallig onderhoud dan wel oneigenlijk gebruik van de voorziening komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van VanWonen dan wel de eigenaar.*

#### **Artikel 4.4 Gedoogplicht openbare voorzieningen**

- a. *De Gemeente streeft ernaar openbare voorzieningen, zoals kabels, transformatorhuisjes, palen, huisnummerbordjes en dergelijke in het openbaar gebied aan te leggen.*
- b. *Voor het geval dit niet mogelijk is, is VanWonen verplicht te gedogen dat de hiervoor bedoelde openbare voorzieningen op, in of boven de locatie Crescent West worden aangebracht en/of onderhouden. Deze gedoogplicht geldt evenzeer voor hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van uitbreidingen daarvan. VanWonen is verplicht al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen is aangebracht, bevestigd te laten.*
- c. *Omtrent de plaats en de wijze van aanbrenging wordt vooraf met VanWonen dan wel een opvolgende eigenaar overlegd. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of het onderhouden van de openbare voorzieningen, zal door de veroorzaker op diens kosten worden hersteld of vergoed.*
- d. *Van Wonen is aansprakelijk voor schade aan de openbare voorziening welke door haar toedoen of nalatigheid is veroorzaakt.*

#### **Artikel 4.5 Kettingbeding**

- a. *Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de locatie Crescent West is VanWonen dan wel de opvolgende eigenaar verplicht de in de artikelen 3.3 (Kabels en leidingen) 3.5 (Bouwplicht) en 4.1 (Duurzame warmtevoorziening),*

4.2 (Aanleg inrit enzovoorts), 4.3 (Erfdienstbaarheid hemelafvoer) en 4.4 (Gedoogplicht openbare voorzieningen) genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overneming van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de gemeente Apeldoorn, op straffe van verbeurte van een boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet- nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.

- b. De gemeente Apeldoorn ontslaat, mits de overdragende partij het in dit artikel bepaalde is nagekomen, de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met ingang van de datum van overdracht.

Met betrekking tot het afvalwater zijn partijen het navolgende overeengekomen in afwijking van artikel 3.3 sub b van de koopovereenkomst. Voor het overige blijft voornoemd artikel onverkort van toepassing.

Van Wonen is verplicht om bij een volledig gevulde berging op eigen terrein het overstortende **regenwater** af te voeren via een leiding naar een overnameput op de erfgrans van het perceel ter plaatse van de toegang aan de zijde van Hoofdstraat Zuid. De kosten van de aanleg van de put met leidingen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente Apeldoorn.

De afvoer van het **afvalwater** dient bij de grondgebonden woningen individueel te geschieden naar een door de gemeente aan te leggen verzamelleiding in de openbare ruimte. Tussen de woningen en het aansluitpunt op de verzamelleiding dient Van Wonen een ontstoppingsstuk te plaatsen op circa vijftig centimeter binnen de erfgrans of indien niet mogelijk op circa vijftig centimeter cm na de erfgrans.

Het **afvalwater** van de appartementen dient intern te worden samengevoegd en op beide kopgevels met een enkele buis tot op circa een meter en vijftig centimeter uit de gevel te worden gebracht en te worden voorzien van een ontstoppingsstuk. De verbinding tussen het eindpunt van de interne verzamelleiding en het gemeenteriool wordt door de gemeente tot stand gebracht. De aansluitkosten van het vuilwater in de openbare ruimte zijn voor rekening van VanWonen.

De werkzaamheden in de openbare ruimte dienen conform gemeentelijke eisen en door een door de gemeente op te stellen plan te worden aangelegd.

**Einde citaat**

Voorts is in de algemene akte nog de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:

**Aanvang citaat**

### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Voor de uitvoering van artikel 4.3. van de koopovereenkomst wordt bij deze akte gevestigd om niet en aanvaard de navolgende erfdiensbaarheden:

- a. Ten behoeve van het aangrenzende gemeentelijke perceel, voor zover dat onderdeel vormt van de openbare weg ter plaatse, genaamd het Stationsplein en de Hoofdstraat, als heersend erf, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA, nummers 3543, 3546 en 3547 en sectie U, nummers 9760 en 9762 en ten laste van verkochte als dienend erf, inhoudende:
  - een verbod tot het (doen) storten/lozen van al het, van Crescent West casu quo de daarop te stichten bebouwing afkomend hemelwater op de gemeentelijke riolering en
  - de verplichting voor VanWonen dan wel de opvolgende eigenaar tot opvang van dat hemelwater in een op het eigen erf aan te leggen infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.
- b. De hiervoor bij lid a genoemde erfdiensbaarheden bevatten de verplichting voor VanWonen dan wel de eigenaar van het dienend erf:
  - om de voor de hierboven bij lid a genoemde afvoer van hemelwater benodigde voorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren, en/of
  - de hierboven bij lid a genoemde infiltratievoorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.

#### **Einde citaat**

Voor zover in de hiervoor beschreven bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

### **B. ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Voor het bestaan van erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering, op twaalf april tweeduizend een en twintig verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien april tweeduizend een en twintig in deel 81039 nummer 158, waarin ondermeer staat vermeld:

(aanvang citaat)

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Bij dezen worden in verband met de ligging van de afzonderlijke (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Apeldoorn

- sectie AA nummer **3579**, aangeduid met kavelnummer 31
- sectie AA nummer **3578**, aangeduid met kavelnummer 32
- sectie AA nummer **3577 en 3574**, aangeduid met kavelnummer 33
- sectie AA nummer **3573**, aangeduid met kavelnummer 34



- sectie AA nummer **3572**, aangeduid met kavelnummer 35
- sectie AA nummer **3571**, aangeduid met kavelnummer 36
- sectie AA nummer **3570**, aangeduid met kavelnummer 37
- sectie AA nummer **3569**, aangeduid met kavelnummer 38
- sectie AA nummer **3568**, aangeduid met kavelnummer 39
- sectie AA nummer **3567**, aangeduid met kavelnummer 40
- sectie AA nummer **3566** en sectie U nummer **9776**, tezamen aangeduid met kavelnummer 41
- sectie AA nummer **3565** en sectie U nummer **9775**, tezamen aangeduid met kavelnummer 42
- sectie AA nummer **3564** en sectie U nummer **9774**, tezamen aangeduid met kavelnummer 43
- sectie AA nummer **3563**, en sectie U nummer **9773**, tezamen aangeduid met kavelnummer 44

waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar door de gemeente en koopster de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.

Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de bouwnummers 31 tot en met 44 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

- I. Over en weer ten nutte en ten laste van de hiervoor vermelde bouwkavels, de erfdienstbaarheden van:
  - Licht, uitzicht, overbouw, bouw, huishoud- en hemelwater, drainageleidingen:**
  - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf, conform het huidige bouwplan, inclusief eventuele meerwerkopties, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
  - b. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voor zover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/het trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
  - c. overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, inclusief de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde alternatieven/opties, welke gerealiseerd zijn binnen vijf jaren na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf worden gerealiseerd onder de navolgende voorwaarden:
    1. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd binnen vijf (5)

- jaar na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf;*
2. *genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn getroffen.*
- eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;*
- d. *huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en faecaliën, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.*
- De kosten van het onderhoud en herstel komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden gedeelte gebruik maken;*
- e. *hemel- en grondwater, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afwatering van hemel- en grondwater overeenkomstig het aan te leggen afwateringsstelsel.*
- Het onderhoud van dit afwateringsstelsel komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden systeem gebruik maken.*
- II. a. *Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het huidige bouwplan woningen of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, voor zover van toepassing, overeenkomstig aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen; de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.*
- b. *Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend erf moet dulden dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd.*
- III. *Voormelde erfdienstbaarheden houden mede het recht in van de eigenaar van het heersend erf om al zodanige handelingen te verrichten welke tot de*

*uitoefening en behoud van de erfdienstbaarheden noodzakelijk zijn, daaronder begrepen het recht zonodig het dienend erf te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn registergoed."*

**"BEPERKTE RECHTEN - KWALITATIEVE VERPLICHTING**

*Partijen zijn aanvullend de hierna beschreven kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeengekomen, om deze verplichtingen zodoende zakelijke werking toe te kennen door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers van het kadaster, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

*Koper van een bouwkaavel met nummer 39 tot en met 44 is verplicht om de plantenbak aan de voorzijde (bij de trap) van zijn woning, gelegen tussen de kavels 39 en 40, 41 en 42 en 43 en 44, welke gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op de onroerende zaak zal worden aangelegd, te dulden, te onderhouden en in stand te houden.*

*(einde citaat)*

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt voorts nog verwezen naar:*

*een akte vestiging erfdienstbaarheden, op zeven april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. Jelger de Kroon, notaris te Zwolle. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81008 nummer 135, waarin woordelijk is opgenomen:*

***Aanvang citaat***

***B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID***

*Partij 1 en Partij 2 hebben een mondelinge overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de overeenkomst, die aan deze akte is vastgemaakt, waarbij zij zich hebben verbonden tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van ten behoeve en ten laste van het registergoed 1 en registergoed 2 over en weer. De aan deze akte vastgemaakte tekening dient uitsluitend voor de bepaling van de ligging van de erfdienstbaarheid tussen partijen.*

***C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

*Voor de uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte gevestigd*

*en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden:*

***A. ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD VOOR TOEGANG NAAR DE OPENBARE WEG***

- ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, **sectie AA nummers 3576 en 3546**, hierna te noemen: 'het dienend erf'*  
*en*
- ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn Sectie AA nummer **AA nummer 2917**, hierna te noemen: 'het heersend erf,*  
*een erfdienstbaarheid van voetpad.*

### **De erfdiensbaarheid van voetpad**

*De erfdiensbaarheid van voetpad houdt in de plicht van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een strook grond deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf.*

*Deze strook grond is met arcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en wordt hierna 'het voetpad' genoemd.*

*Met betrekking tot deze erfdiensbaarheid geldt het navolgende:*

#### **1. Gebruikswijze**

*Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo*

*nodig met:*

- een kinder- of wandelwagen;*
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen of rollator;*
- een kruiwagen;*
- een fiets, bromfiets of scooter aan de hand;*

*Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.*

#### **2. Onderhoud**

*Partij 2 is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van het voetpad ter hoogte van de doorgang naar haar eigen terrein door middel van een hekwerk met een loopdeur, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De kosten van het onderhoud en vervanging van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 2.*

#### **3. Blokkeringsverbod**

*Het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet op enigerlei wijze worden beperkt.*

#### **4. Afsluiting**

*Partij 2 is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van het voetpad ter hoogte van de doorgang naar haar eigen terrein door middel van een hekwerk met een loopdeur, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De kosten van het aanbrengen van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 1.*

#### **5. Verplaatsing**

*De eigenaar van het dienend erf is niet bevoegd tot verplaatsing van het voetpad.*

#### **6. Eenmalige tegenprestatie**

*Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.*

#### **7. Duur**

- a. De erfdiensbaarheid gaat in per vandaag, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.*
- b. De bepalingen waaronder de erfdiensbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster*

van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

**8. Periodieke vergoeding (retributie)**

Partijen zijn elkaar geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

**9. Verdeling dienend erf**

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

**B. ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG VOOR TOEGANG NAAR DE OPENBARE WEG**

- ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA nummer AA 2917, hierna te noemen: 'het dienend erf'  
en

- ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn Sectie AA nummers **AA nummer 3576 en 3546**, hierna te noemen: 'het heersend erf, een erfdienstbaarheid van weg.

**De erfdienstbaarheid van weg**

De erfdienstbaarheid van weg houdt in de plicht van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een strook grond, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf.

Deze strook grond is met arcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en worden hierna 'de weg' genoemd.

**1. Gebruikswijze**

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen.

**2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg**

De gerechtigde (partij 1) is verplicht tot bestrating/verharding van de weg dan wel de weg bestraat/verhard te houden.

**3. Blokkeringsverbod**

Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren. De doorgang over de weg mag niet op enigerlei wijze worden beperkt.

**4. Afsluiting**

Partij 1 is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van de weg door middel van een speedgate ter hoogte van de doorgang naar haar eigen terrein op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De kosten van het aanbrengen en onderhoud van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 1.

**5. Verplaatsing**

De eigenaar van het dienend erf is niet bevoegd tot verplaatsing van de weg.

**6. Eenmalige tegenprestatie**

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.

**7. Duur**

- a. *De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.*
- b. *De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.*

**8. Periodieke vergoeding (retributie)**

*Partijen zijn elkaar geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.*

**9. Verdeling dienend erf**

*Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.*

**Einde citaat**

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt voorts nog verwezen naar:*

- a. *een akte op eenendertig december negentienhonderd acht en vijftig verleden voor G.A. Kuhlmann, destijds notaris te Apeldoorn. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2910, nummer 70.*

**Aanvang citaat**

*"Dat met betrekking tot het onroerend goed, dat naastelkaar is gelegen, over en weer worden gevestigd zodanige erfdienstbaarheden of opstalrechten-zowel ten laste als ten behoeve dier percelen – als nodig is om de bestaande toestand te doen voortdurend en deze te bestendigen; dat alle kosten enzovoort."*

**Einde citaat**

- b. *een akte op negentien maart negentienhonderd twee en veertig verleden voor J.G.A. Kuhlmann, destijds notaris te Apeldoorn. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op twintig maart daarna, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 2290, nummer 11.*

**Aanvang citaat**

*"Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van de een aan verkopers verblijvende, ten Noorden van het verkochte gelegen perceel Hoofdstraat 2-3 en 2-4 wordt bij deze, voor zoveel de achter dit perceel gelegen gang betreft, de erfdienstbaarheid van uitgang gevestigd van te komen van en naar den openbare weg."*

**Einde citaat**

*Ten aanzien van het hiervoor vermelde opstalrecht zijn in een akte van levering en vestiging opstalrecht op vijftien maart tweeduizend een en twintig verleden voor mr.*

*Jelger de Kroon, notaris te Zwolle, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 80814, nummer 90, de navolgende voorwaarden en bepalingen opgenomen:*

**Aanvang citaat**

**ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte komen in de hiervoor onder D vermelde akte van levering geen bepalingen voor.*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TEN BEHOEVE VAN LIANDER.**

*Verkoper en koper hebben zich in de koopovereenkomst verbonden een erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3575).*

*Ter uitvoering daarvan wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid*

*ten behoeve van het gekochte (hierna te noemen: het heersend erf) enerzijds en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3576 (hierna te noemen: het dienend erf) anderzijds **de erfdienstbaarheid van weg** ten behoeve van door de gerechtigde tot het heersend erf aan te wijzen personen om te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen vanaf het heersend erf de openbare weg en vanaf deze openbare weg het heersend erf te kunnen bereiken. De erfdienstbaarheid zal door koper – casu quo door diegenen die koper hiertoe aanwijst – op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf.*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TEN BEHOEVE VAN VANWONEN**

**PROJECTEN**

*Verkoper en koper hebben zich in de koopovereenkomst verbonden een erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van het behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3576.*

*Ter uitvoering daarvan wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid*

*ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3576 (hierna te noemen: het heersend erf) enerzijds en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3575) (hierna te noemen: het dienend erf) anderzijds **de erfdienstbaarheid van weg** ten behoeve van de gerechtigden tot het heersend erf om te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen het heersend erf te betreden. De erfdienstbaarheid zal door verkoper op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend, zoals op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven met een kruisarcering gearceerde strook. Het onderhoud van de bestrating is voor de eigenaar van het dienend erf en deze strook dient vrij te blijven van obstakels die het gebruik kunne belemmeren.*

**VESTIGING OPSTALRECHT**

*Verkoper (hierna ook te noemen: grondeigenaar) en koper (hierna ook te noemen: opstaller) hebben zich in de koopovereenkomst verbonden een recht van opstal te*

vestigen op het gekochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie AA nummer 3576).

Ter uitvoering daarvan wordt door de grondeigenaar op het gekochte gevestigd en door opstaller aanvaard **het zelfstandig recht van opstal** als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de navolgende bepalingen en bedingen, inhoudende:

het recht tot het door of namens opstaller aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van een of meer middenspanningsverbindingen en/of laagspanningsverbindingen, alsmede werken voor telecommunicatie met verder toebehoren, een of meer hoge en/of lagedrukgasleidingen met verder toebehoren op een strook grond van circa twee meter breed en circa een en tachtig meter lang, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met kenmerk 232084, de dato vijf maart tweeduizend eenentwintig.

Opstaller hoeft geen periodieke vergoeding (retributie) te betalen.

Op de vestiging van onderhavig opstalrecht zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (versie september 2017)", zoals deze zijn opgenomen in een akte op één september tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op één september tweeduizend zeventien in deel 71419 nummer 59, voor zover daarvan niet schriftelijk is afgeweken. Grondeigenaar verklaart deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen. De inhoud van deze algemene voorwaarden luidt als volgt:

**"Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal**

**Artikel 1.**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of (strook) grond bedoeld onder 4.;
2. Alliander: Alliander N.V. alsmede vennootschappen behorende tot de groep van Alliander N.V., waaronder Liander Infra N.V., alsmede de desbetreffende rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
3. het recht van opstal: het ten behoeve van Alliander door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
4. de belaste ruimte en/of (strook) grond: de ruimte en/of (strook) grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);
5. de werken: het transformator- /gasdistrictsstation/ warmtekrachtaggregate, dan wel installaties of machinerieën en/of werken voor de geleiding van elektriciteit en/of het transport van energiedragers en/of gasleidingen, alsmede voor telecommunicatie en andere voorzieningen met toebehoren, die Alliander in, op of aan de belaste ruimte en/of (strook) grond krachtens het



*recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*

6. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Alliander bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, meetapparatuur en dergelijke.*

**Artikel 2.**

1. *Alliander is gerechtigd van de ruimte en/of (strook) grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Alliander nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de (in de overeenkomst bedoelde) werken.*
2. *Alliander is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de ruimte en/of (strook) grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste ruimte en/of (strook) grond gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste ruimte en/of (strook) grond nodig is.*
3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Alliander zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
5. *Alliander is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
6. *Alliander vergoedt voorts aan de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Alliander uitgevoerde werkzaamheden.*
7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld behoeft Alliander slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

**Artikel 3.**

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
  - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b. *het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
  - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Alliander, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
  - a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en*

- leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
- b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
- 3. Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Alliander bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Alliander om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
  - 4. De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
  - 5. Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Alliander niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

**Artikel 4.**

*De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de in de overeenkomst omschreven ruimte en/of (strook) grond hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst door Alliander bedongen rechten kunnen belemmeren.*

**Artikel 5.**

- 1. De door Alliander aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Alliander vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
- 2. Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Alliander van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
- 3. Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Alliander is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
- 4. Alliander is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.*

5. *Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding( en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.*
6. *Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Alliander de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Alliander te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten van Alliander, tenzij anders overeengekomen.*

**Artikel 6.**

*Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, dan heeft de eigenaar gedurende één maand de bevoegdheid om het desbetreffende geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt dan wordt het geschil voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie (3) deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.*

**Artikel 7.**

*De kosten van de overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen ten laste van Alliander, tenzij anders wordt overeengekomen.*

**Artikel 8.**

*De eigenaar zal:*

- a. *in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;*
- b. *in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht.*

**Artikel 9.**

*De eigenaar verleent Alliander toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand*

*brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstand doening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Alliander van alle rechten op hetgeen door Alliander ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht."*

**Einde citaat".**

In voormelde akte (deel 87199 nummer 59) staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

*"Voor de uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheid:*

***ERFDIENSTBAARHEID VOOR TOEGANG NAAR HET BINNENTERREIN EN DE OPENBARE WEG***

- *ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA nummer 3666; en*
- *ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn Sectie AA nummer 1969,*

*een erfdienstbaarheid van voetpad.*

***De erfdienstbaarheid van voetpad***

*De erfdienstbaarheid van voetpad houdt in de plicht van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een strook grond deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf. Deze strook grond is met streeparcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en wordt hierna 'het voetpad' genoemd.*

*Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het navolgende:*

**1. *Gebruikswijze***

*Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo*

*nodig met:*

- *een kinder- of wandelwagen;*
- *een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen of rollator;*
- *een kruiwagen;*
- *een fiets, bromfiets of scooter, aan de hand;*

*Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.*

**2. *Onderhoud***

*Het onderhoud van het voetpad komt voor rekening van partij 1.*

**3. *Blokkeringsverbod***

*Het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren. De doorgang over het*

*voetpad mag niet op enigerlei wijze worden beperkt.*

**4.2 *Afsluiting***

*Partij 1 en Partij 2 zijn gezamenlijk bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van het voetpad ter hoogte van de doorgang naar het openbaar terrein door middel van een hekwerk met een loopdeur, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend. De kosten van het aanbrengen en onderhoud van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 1.*

*Partij 1 is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van het voetpad ter hoogte van de doorgang naar haar eigen terrein door middel van een hekwerk met een loopdeur, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De kosten van het aanbrengen en onderhoud van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 1.*

*Partij 2 is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van het voetpad ter hoogte van de doorgang naar haar eigen terrein door middel van een hekwerk met een loopdeur, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De kosten van het aanbrengen van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 2. De kosten van het onderhoud en vervanging van deze afsluiting zijn voor rekening van partij 2.*

**5. Verplaatsing**

*De eigenaar van het dienend erf kan alleen na toestemming van de eigenaar van het heersend erf overgaan tot verplaatsing van het voetpad op kosten van de eigenaar van het dienend erf.*

**6. Eenmalige tegenprestatie**

*Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.*

**7. Duur**

- a. *De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.*
- b. *De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.*

**8. Periodieke vergoeding (retributie)**

*Partijen zijn elkaar geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.*

**9. Verdeling dienend erf**

*Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is."*

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 21**

#### **Gebruik van het Registergoed**

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

#### Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en een derde)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde en een derde.

Volgens een bericht van de gemeente Apeldoorn, de dato dertien december tweeduizend vierentwintig, staat er naast de Gerechtigde ook een andere (meerderjarige) persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed.

#### Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Voor zover nodig heeft Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

#### Vermoeden uitoefening beroep en/of bedrijf

Het vermoeden is gerezen dat de Gerechtigde casu quo gelieerde (rechts-)personen hun beroep en/of bedrijf uitoefenen vanuit het Registergoed. Dit gebeurt (mogelijk) in strijd met de bestemming van het Registergoed. 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 zijnen 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 22**

#### **Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding**

#### Woonruimte, inroeping huurbeding

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 BW van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. Verkoper heeft dit verlot gevraagd.

#### Verlot aangevraagd, nog geen beschikking afgegeven

Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift, zal de uitspraak worden vermeld op de Website. De

voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank zal bepalen of er verlov zal worden verleend. Indien verlov wordt verleend door de voorzieningenrechter aanvaardt de Koper een eventueel opgelegde ontruimingstermijn.

De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

#### **IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)**

##### **Artikel 23**

##### **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.

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 BW.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

##### **Artikel 24**

##### **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 ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalft 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 25**

### **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 onraads gelden.

## **Artikel 26**

### **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 27**

### **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 28**

### **Wijze van veilen**

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

## **Artikel 29**

### **Bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

## **Artikel 30**

### **Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

## **Artikel 31**

### **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 32**

#### **Legitimatie**

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

### **Artikel 33**

#### **Gegoodheid**

##### Financiële goedheid vóór of tijdens de Veiling

De goedheid 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 34**

#### **Recht van beraad**

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkens 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 35**

#### **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 36**

#### **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 37**

#### **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 38**

#### **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 39**

#### **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.
4. Informatie Website  
In aanvulling op het hiervoor onder Artikel 22 vermelde ten aanzien van het verlof inroepen huurbeding is het navolgende van belang:  
Verkoper accepteert de onderhandse bieding in het executietraject van Koper onder de voorwaarde dat de rechter verlof verleent voor het inroepen van het huurbeding dan wel in geval van een afwijzende beschikking de Rechtbank in de beschikking vaststelt dat er geen sprake is van verhuur. Mocht het verlof worden afgewezen onder de motivering dat er sprake is van huurders en deze huurrechten gerespecteerd dienen te worden, dan zal de koopovereenkomst niet tot stand komen en zal Koper geen rechten kunnen ontlenen aan de (beoogde) overeenkomst, waaronder het recht op enigerlei (schade-) vergoeding. Verkoper en Koper zullen alsdan van elkaar bevrijd zijn.

### **Artikel 40**

#### **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 41**

##### **Verzoekschriftprocedure**

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 39 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 42**

##### **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 43**

##### **Voorwaarden in verband met Internetveilen**

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

[www.openbareverkoop.nl](http://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. Registratienotariss:  
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 44**

#### **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 45**

**Bijlagen**

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper;
3. de verklaring van de vereniging van eigenaars.

**Artikel 46**

**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 veertien uur en vijfendertig minuten