

SBE / 20212472

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Beslagveiling, overeenkomstig artikel 514 Rv

Zwanenstraat 57 te 5912 SZ Venlo

Vandaag, dertien augustus tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Daan Julius Bastiaans, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw mr. Alexandra Helena Maria Baljet - Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderdtweënnegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van: enzovoorts,

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

VOLMACHT

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP

(OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 514 WETBOEK VAN BURGERLIJKE RECHTSVORDERING)

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 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor de openbare verkoop (Veiling) en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Rv vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Internetveilen;
- VII. 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 een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 514 Rv en nader omschreven in hoofdstuk V. 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 donderdag **zestien september tweeduizend eenentwintig** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende.

De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De Notaris zal de Veiling in eerste aanleg houden als een zaal-/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu quo de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal-/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

een woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de **Zwanenstraat 57 te 5912 SZ Venlo**, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie H, nummer 6431, ter grootte van twee are en drieënveertig centiare (2 a 43 ca), hierna ook te noemen: "**Registergoed**".

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.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

enzovoorts;

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

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is oorspronkelijk door de Gerechtigde en een derde in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twee april tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 51976 nummer 31 van het afschrift van een akte van levering, op dertig maart tweeduizend zeven verleden voor mr. A.G.M. Moonen, notaris te Venlo, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend en door partijen over en weer afstand is gedaan van de rechten als bedoeld in artikel 6:265 van het

Burgerlijk Wetboek om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Vervolgens is het Registergoed toebedeeld en geleverd aan de Gerechtigde bij akte van verdeling, op drie april tweeduizend negen verleden voor mr. M.J.J.B. Peters-Backus, notaris in de gemeente Venlo, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zes april tweeduizend negen in deel 56491 nummer 78. In gemelde akte is hebben de deelgenoten verklaard dat ieder van de deelgenoten het hem of haar toekomende terzake van de verdeling van de onroerende zaak, waaronder de overbedelingsvergoeding, heeft ontvangen, zodat zij elkaar over en weer kwiteren en de deelgenoten hebben afstand gedaan van de (eventuele) bevoegdheid wegens het tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen ontbinding van de verdeling te vorderen, alsmede van iedere bevoegdheid vernietiging van de verdeling te vorderen. Iedere deelgenoot aanvaardt de verdeling te zijnen bate of schade.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

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

Artikel 6

Beding van executie aangaande het Registergoed

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op negentien april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 3 deel 80484 nummer 157 van het afschrift van het beslagexploot, is op diezelfde dag executoriaal beslag gelegd op het Registergoed, uit kracht van de grosse van een vonnis door de kantonrechter van de Rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, gewezen de dato vijfentwintig maart tweeduizend twintig, alsmede de grosse van een arrest door het Gerechtshof 's-Hertogenbosch, gewezen de dato negenentwintig september tweeduizend twintig, welke executoriale titels op drieëntwintig april tweeduizend twintig (vonnis) en op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig (arrest) aan de Gerechtigde zijn betekend, met gelijktijdige bevel aan de inhoud daarvan te voldoen.
- B. Aan het bevel tot betaling is door de Gerechtigde niet voldaan.
Krachtens artikel 514 Rv ben ik, Notaris, aangewezen als Notaris belast met de executoriale verkoop.

Artikel 7

Recht tot executoriale verkoop / verzuim Gerechtigde

1. De hypotheek- en pandhouder met een hogere rang is overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij heeft dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan.
2. Het in artikel 6 omschreven proces-verbaal van executoriaal beslag is het eerst ingeschreven overeenkomstig artikel 505 lid 1 Rv, zoals bedoeld in artikel 513 lid 1 Rv.
3. De Gerechtigde is in zijn betalingsverplichtingen ten opzichte van Verkoper in verzuim.

4. Gelet op het bovenstaande en door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als beslaglegger toekomende bevoegdheid op grond van artikel 514 Rv tot executoriale verkoop van het Registergoed.

Artikel 8

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 514 en verder Rv tijdig aangezegd aan de in artikel 515 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Gerechtigde zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop.

Artikel 9

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met:
enzovoorts.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 10

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 11

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 12

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

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

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Venlo Zuid" van de gemeente Venlo. De bestemming van het Registergoed is: "Wonen".

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

Artikel 13

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.

- 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 14

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 kettingsbedingen 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 15

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 14 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(s).

In voormelde akte van verdeling (deel 56491 nummer 78) staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN, BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve bedingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

KETTINGBEDING

Op de achtergrens van de bouwkavels met de nummers 21 tot en met 25, waaronder het verkochte, zal door de verkoper een afrastering worden geplaatst ter afscherming van de parkeerplaatsen op het naburig terrein van het wooncomplex "Hof van heden". Koper verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, voor wie de comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, dit aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij overdracht van het geheel of van een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening casu quo vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hiervoor bepaalde in de notariële akte, vereist voor de overdracht of vestiging, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hiervoor is bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de hiervoor opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) in eigendom respectievelijk degene(n) die van hem een beperkt recht op de onroerende zaak verkrijgt/verkrijgen. Welke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan. Met inachtneming van het vorenstaande zal de uit het voorgaande voortvloeiende verplichting overgaan op de nieuwe eigenaren of beperkt gerechtigden.

en waarin van toepassing zijn verklaard:

de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1993" der gemeente Venlo waarin onder meer de navolgende bepalingen zijn opgenomen en welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

Artikel 17: Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van eenhonderd gulden (f 100,00) voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de verplichting tot aanleg en/of onderhoud van de parkeerplaats(en) te vorderen.

Artikel 19: Gebruik overeenkomstig bestemming

- a. Het is de wederpartij niet toegestaan de bestemming van de onroerende zaak te wijzigen en daarop in overeenstemming met die bestemming gestichte opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met die bestemming, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.*
- b. Bij overtreding van het in vorig lid bepaalde is de wederpartij gehouden op eerste schriftelijke aanzegging van Burgemeester en Wethouders de oorspronkelijke bestemming te herstellen.*
- c. Heeft de wederpartij binnen de bij de aanzegging gestelde termijn de oorspronkelijke bestemming niet hersteld, dan is hij - onverminderd zijn verplichting tot vergoeding van de hieruit voor de gemeente voortvloeiende schade - aan de gemeente een boete verschuldigd van eenhonderd gulden (f 100,00) voor elke dag dat hij ingebreke is.*

Artikel 21: Burenrechtelijke bepaling

De wederpartij doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of verplicht is deze op te richten.

Artikel 23: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 25: Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 B.W..”

- c. de bepalingen welke zijn vermeld in de aan partijen bekende Raamovereenkomst*

Venlo Centrum Zuid de dato negenentwintig juni negentienhonderdvijfennegentig, met welke bepalingen comparanten verklaren bekend te zijn en akkoord te gaan en waarin onder andere woordelijk staat bepaald:

13. Bodem- en grondwateronderzoek

13.5. Indien na de aanvang van de bouw blijkt dat een in artikel 13.1 bedoelde onroerende zaak is verontreinigd of meer of anders is verontreinigd dan is geconstateerd bij het in artikel 13.1 bedoelde onderzoek, zullen de kosten die zulks met zich meebrengt voor rekening zijn van de Partij waaraan die onroerende zaak ter beschikking is gesteld (restrisico), tenzij de desbetreffende wederpartij bewijst dat de verontreiniging niet door hem of door hem ingeschakelde derden is veroorzaakt en reeds aanwezig was voor de datum van ter beschikkingstelling van die onroerende zaak.

De in de vorige zin bedoelde uitzondering is slechts van toepassing tot en met de datum van oplevering van de op de desbetreffende kavel gerealiseerde woning. Indien na de aanvang van de bouw, bouwafval wordt aangetroffen, dat kan worden beschouwd als verontreiniging, wordt deze verontreiniging geacht te zijn veroorzaakt door die gene aan wie de desbetreffende onroerende zaak ter beschikking is gesteld, tenzij de desbetreffende wederpartij bewijst dat die verontreiniging niet door hem of door hem ingeschakelde derden is veroorzaakt en reeds aanwezig was voor de datum van terbeschikkingstelling van die onroerende zaak.

De in de vorige zin bedoelde uitzondering is slechts van toepassing tot en met de datum van oplevering van de op de desbetreffende kavel gerealiseerde woning.

14. Ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging

14.1. Indien een in Het Plangebied gelegen onroerende zaak zodanig verontreinigd blijkt te zijn dat de kosten van sanering daarvan financieel en/of technisch niet acceptabel worden geacht door De Gemeente, is De Gemeente bevoegd:

- (i) , indien die onroerende zaak geen (volledige) eigendom van De Gemeente is, om conform het in artikel 11 en 12 bepaalde van verwerving van die onroerende zaak af te zien; of*
- (ii) , indien die onroerende zaak eigendom is van De Gemeente is, om in afwijking van het in artikel 13 bepaalde van sanering af te zien;*
- (iii) , indien die onroerende zaak eigendom is van het Abp of een Private Partner van sanering van die onroerende zaak af te zien.*

Het vorenstaande laat onverlet het in artikel 22.7 bepaalde.

14.2. Indien het in artikel 14.1 bepaalde toepassing vindt, zal met betrekking tot het desbetreffende Bouwblok de in artikel 16.1 bedoelde onroerende zaak worden uitgezonderd en zal deze overeenkomst met betrekking tot die onroerende zaak zijn beëindigd met ingang van de datum waarop De Gemeente aan de overige Partijen schriftelijk meedeelt van haar in artikel 14.1 bedoelde bevoegdheid gebruik te maken, zonder dat een Partij een vergoeding, daaronder begrepen de aan dat registergoed toe te rekenen boete als bedoeld in artikel 22.1, - hoe ook genaamd - aan een of meer overige Partijen zal zijn verschuldigd.

14.3. In afwijking van het in artikel 14.2 bepaalde, zal indien:

- (i) deze overeenkomst is beëindigd ten aanzien van een onroerende zaak; en*

- (ii) met het Abp of een Private Partner een Definitieve Afspraak of een koopovereenkomst als bedoeld in artikel 16 is gesloten met betrekking tot die onroerende zaak of het Bouwblok waarin die onroerende zaak is gelegen; en
- (iii) het Abp of de desbetreffende Private Partner ten aanzien van die onroerende zaak of het Bouwblok waarin die onroerende zaak is gelegen externe kosten heeft gemaakt;

De Gemeente die externe kosten geheel vergoeden indien die onroerende zaak het gehele Bouwblok betreft of zal De Gemeente die externe kosten gedeeltelijk en wel evenredig naar grootte vergoeden indien die onroerende zaak van een Bouwblok deel uitmaakt.

14.4. Voordat De Gemeente van haar in artikel 14.1 toegekende bevoegdheid gebruik maakt, zal haar voornemen een onderwerp op de agenda van Het Ontwikkelingsverband zijn opdat het Abp en de Private Partners De Gemeente tijdig en adequaat terzake kunnen adviseren en opdat overleg tussen Partijen kan worden gevoerd over de gevolgen van het besluit ten aanzien van aangrenzende onroerende zaken.

15. Bouwrijp maken

15.1. Het Bouwblok dient door De Gemeente bouwrijp te worden geleverd.

Dit houdt in dat de betreffende onroerende zaak op de juiste hoogte is gebracht waarbij de hoogte wordt gerelateerd aan een peil afgestemd op de aangrenzende ontsluitingsweg en zo mogelijk gebaseerd op een gesloten grondbalans, de betreffende onroerende zaak voorzien is van een bouwweg en een aansluitmogelijkheid van bouwstroom en bouwwater en de betreffende onroerende zaak zodanig vrij dient te zijn van puin en funderingsresten dat de voortgang van de bouw naar algemene normen niet onevenredig wordt belemmerd respectievelijk vertraagd.

15.5. Na terbeschikkingstelling van de onroerende zaak door De Gemeente aan het Abp respectievelijk de Private Partner is afvoer van overtollige grond die geschikt is voor hergebruik voor rekening en risico van het Abp respectievelijk de Private Partner. De Gemeente zal binnen de gemeentegrenzen een stortplaats inrichten waar het Abp respectievelijk de Private Partner overtollige grond die geschikt is voor hergebruik kunnen storten.

Na storting van de grond, geschikt voor hergebruik op de door De Gemeente ingerichte stortplaats, is die grond eigendom van De Gemeente. Indien overtollige grond niet geschikt is voor hergebruik zijn de meerkosten voor afvoer en storting van die grond, in vergelijking met de kosten van afvoer en storting van grond geschikt voor hergebruik voor rekening van De Gemeente."

16.5. *In iedere Koopovereenkomst zal het in artikel 13 bepaalde worden verwerkt en zal door middel van een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting ten behoeve van De Gemeente worden gestipuleerd dat De Gemeente nooit kan worden aangesproken voor de in artikel 13 verwoorde risico's, tenzij uit artikel 13 uitdrukkelijk anders blijkt.*

- een ake van levering op elf juli negentienhonderd zevenennegentig verleden voor notaris Bakkers voornoemd, ingeschreven als voormeld op veertien juli

negentienhonderd zevenennegentig in register 4 deel 10517 nummer 3, waarin woordelijk staat vermeld:

Ter uitvoering van hetgeen terzake tussen partijen is overeengekomen verklaren partijen nog dat de gemeente van koper heeft bedongen en dat koper zich jegens de gemeente heeft verbonden om te dulden dat in de onderhavige grond een drainageleiding is gelegen en wordt gebruikt voor de afvoer van het grondwater, zoals op gemelde situatietekening H 331 is aangegeven. Dit houdt in dat binnen een strook van een halve meter (twee maal een/vierde meter) uit deze leiding geen beplanting of fundering dieper dan acht/tiende meter onder maaiveld mag worden aangebracht. Bovengemelde verplichting wordt bij deze opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichting mitsdien zal overgaan op degene die het verkochte in zijn geheel of in gedeelten onder bijzondere titel zullen verkrijgen en aan welke verplichting mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of van een deel daarvan zullen verkrijgen.

Indien en voorzover de drainageleiding met toebehoren niet meer van nut is voor de gemeente, zal zij op verzoek medewerking verlenen aan het royement van deze kwalitatieve verplichting. Alsdan is de gemeente niet verplicht de drainageleiding cum annexis te verwijderen."

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. 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.

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 16

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte

Volgens een bericht van de gemeente Venlo de dato tien augustus tweeduizend eenentwintig zijn er geen bewoners ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van 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. De ontruiming komt voor rekening en

risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 17

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

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

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

Artikel 18

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk twee (2) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.

Artikel 19

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 20

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 21

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 22

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 23

Bieden

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

Artikel 24

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 zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

Artikel 25

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 26

Legitimatie

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

Artikel 27

Gegoedheid

Financiële goedgeheid vóór of tijdens de Veiling

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstreckende 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

Artikel 28

Recht van beraad

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

Termijn van het recht van beraad

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

Artikel 29

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 30

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. INTERNETVEILEN

Artikel 31

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.

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. Registratienotarissen:
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 aantoonst 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.

VII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 32

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 33

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 vijftien uur en zeven minuten.