

22266900/NB

## UITTREKSEL

### BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER HOEVE 5 TE HUISSEN

Heden, veertien maart tweeduizend drieëntwintig,  
verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris te Nijmegen:  
enzovoort.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van de hierna omschreven registergoederen (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop (opnieuw) vastgesteld, nu de oorspronkelijk geplande veiling geen doorgang heeft gevonden. De voorwaarden zoals die voor de oorspronkelijk geplande veiling werden vastgesteld, komen hierbij te vervallen.

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over de registergoederen
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

#### **1. Algemene informatie**

##### **1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op achttien april tweeduizend drieëntwintig, om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel en congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem (postcode 6816 VD) voor mij, notaris, mijn waarnemer of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt

door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

### 1.2 registergoederen

De registergoederen zijn:

1. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als **Hoeve 5, 6851 EP Huissen**, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 8 groot vierhonderdvijftig vierkante meter (450 m<sup>2</sup>);
2. de schuur annex garage met ondergrond, gelegen te **Huissen nabij de voormelde woning**, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 724, groot eenhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m<sup>2</sup>);
3. het perceel tuingrond zonder opstallen, gelegen te **Huissen nabij de voormelde woning**, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 903, groot negenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (975 m<sup>2</sup>),

De hiervoor sub 1 tot en met 3 genoemde registergoederen, hierna tezamen ook te noemen: 'het registergoed'.

### 1.3 eigenaar/schuldenaar

Enzovoort.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

### 1.4 verkrijging eigenaar

Het sub 1 gemelde registergoed is aan enzovoort toegeedeeld ingevolge de Landinrichtingswet blijktens akte op veertien februari tweeduizend dertien verleden voor Mr J.M.M.M. Stevens, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op vijftien februari tweeduizend dertien in Register hypotheek 4, deel 62575 nummer 129.

Het sub 2 gemelde registergoed is aan enzovoort ieder voor de onverdeelde helft, toegeedeeld ingevolge de Landinrichtingswet blijktens akte op veertien februari tweeduizend dertien verleden voor Mr J.M.M.M. Stevens, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op vijftien februari tweeduizend dertien in Register hypotheek 4, deel 62575 nummer 129.

Het sub 3 gemelde registergoed is door enzovoort in eigendom verkregen bij een akte van levering ten titel van koop en verkoop, verleden op zes november tweeduizend twintig voor Mr B. Bookelman, notaris gevestigd te Nijmegen. Deze akte werd op zes november tweeduizend twintig bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in Register hypotheek 4, deel 79604 nummer 129. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

### 1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoort.

Dit blijkt uit een akte op negen december tweeduizend twintig verleden voor mr E. Oldenburger, destijds notaris gevestigd te Elst, gemeente Overbetuwe.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tien december tweeduizend twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79520, nummer 43, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

- "a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd worden om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- b. indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het onderpand: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte fabriek of werkplaats;*
- c. alle roerende zaken die van het onderpand worden afgescheiden;*
- d. indien hypotheek is verleend op een agrarisch onderpand: alle vruchten en beplantingen die op het onderpand te velde staan of zullen staan;*
- e. alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het registergoed treden, waaronder begrepen vorderingen ter zake van waardevermindering van het registergoed en bij schade het recht op de verzekeringspenningen."*

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn niet eerste in rang.

De hypotheekhouders en pandhouders met een hogere rang zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij hebben dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan.

Daarom is de verkoper bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het registergoed.

Voorts is het registergoed belast met de navolgende inschrijvingen:

Enzovoort.

#### **1.7 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

#### **1.8 recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

#### **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt.

De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als hypotheekhouder en pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar alsmede degene die op het adres staat ingeschreven;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

#### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), 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. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVE' genoemd.

#### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

### **2. Informatie over het registergoed**

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, 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 de opdrachtgever of de notaris.

## 2.1 feitelijke objectinformatie

### - milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de 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.

In dit verband deelt de verkoper mee dat de website van de Provincie Gelderland ( gelderland.nl) melding maakt van een verkennend bodemonderzoek bij het registergoed. Twee locaties worden onderzocht. Datum informatie over dit verkennend bodemonderzoek ontbreekt op de website. In de hiervoor aangehaalde akte de dato zes november tweeduizend twintig, Register hypotheek 4, deel 79604 nummer 129, staat geen informatie omtrent verontreiniging van of in het registergoed.

De eigenaar heeft mondeling verklaard dat hij niet bekend is met enig onderzoek betreffende bodemverontreiniging, anders dan het hierna opgenomen onderzoek en de daarmee samenhangende onderzoeken blijkend uit het na te melden evaluatierapport. Van de Provincie Gelderland is naar aanleiding van een verzoek om nadere informatie, de navolgende nadere informatie ontvangen:

(aanvang citaat):

*"Uw vraag is beantwoord door een inhoudelijk specialist. Hieronder leest u dit antwoord: Van de door u opgegeven percelen valt alleen M 903 binnen de verontreinidingscontour. Het bodemdossier hiervan is te downloaden via onderstaande link:" enzovoort.*

(einde citaat)

In dit verband wordt ten overvloede nog verwezen naar een evaluatierapport van Van Hoste Milieutechniek B.V. de dato acht december tweeduizend negen met kenmerk: 09137MIH, betreffende de bodemsanering op de locatie: Cluster Jozef Hoeve, Hoeve 5/11, Van Wijkstraat 10 en Driegaardestraat 13 te Huissen.

De rapportage betreft uitdrukkelijk niet het registergoed, doch een aan de achterzijde van het registergoed grenzend perceel, waar in het verleden glastuinbouw plaatsvond. De in dat perceel (waar in het verleden glastuinbouw plaatsvond) aangetroffen verontreiniging is niet als een geval van ernstige verontreiniging gedefinieerd door de Provincie Gelderland, dan wel betrof het een verontreiniging met een stof waar geen ecologische en humaan toxicologische risico's van uit gaan, zodat geen maatregelen nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor de bestemming wonen.

### - energielabel

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt

derhalve niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

## 2.2 juridische informatie

### - bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de Omgevingsdienst Regio Arnhem, waaronder de gemeente Huissen valt, afgegeven verklaring met datum drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig.

Hierin staat:

(aanvang citaat)

*Enkelbestemmingen*

*Wonen en Agrarisch met waarden Oeverwallen,*

*dubbelbestemmingen: waarde Archeologie 3 en*

*Waterstaat-waterstaatkundige functie*

(einde citaat)

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis annex schuur/garage en tuin.

Voorts wordt verwezen naar de website 'ruimtelijke plannen'.

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (Kenmerk: NL.IMRO.1705.60-VG01), welk plan deels onherroepelijk in werking is getreden sedert de vaststelling op eenendertig oktober tweeduizend dertien.

Voorts is het registergoed blijkens de op voormelde website geplaatste informatie gelegen in:

- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard eerste herziening";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard tweede herziening";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard derde herziening".

Daarnaast is van toepassing het "Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters".

Op deze website wordt ten aanzien van het registergoed het navolgende vermeld:

- voor wat betreft het registergoed sub 1 en het registergoed sub 2:
  - enkelbestemming wonen;
  - dubbelbestemming waarde Archeologie 3;
- voor wat betreft het registergoed sub 3:
  - enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen;

- dubbelbestemming waarde Archeologie 3.
- **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

In voormelde akte van ruilverkaveling werd het registergoed toegedeeld aan de eigenaar/schuldenaar, al dan niet tezamen.

De betrokken percelen hadden in de akte van ruilverkaveling de navolgende nummers: 050.006, 050.007 en 050.008.

Evenwel wordt – voor zover nodig – toch verwezen naar de akte verleden op drieëntwintig februari tweeduizend tien voor mr. Th.J.H. Dröge, notaris gevestigd te Delft, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 57932 nummer 150, in welke akte de navolgende bepaling staat opgenomen:

(aanvang citaat)

***Vestiging kwalitatieve verplichting***

*Bij deze wordt ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde tekst:*

- *ten behoeve van de verkoper, als "de schuldeiser"; en*
- *ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het bij deze akte gekochte, als "de schuldenaar";*

*de verplichting opgelegd om binnen een afstand van vijfentwintig (25) meter vanaf de thans bestaande gevels van de thans bestaande woning op de bij de verkoper in eigendom verblijvende percelen, geen bouwwerken te stichten met een goothoogte van meer dan negen (9) meter.*

*De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 van het burgerlijk wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het gekochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.*

*Als de schuldenaar de kwalitatieve verplichting niet nakomt en – na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld – niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de schuldenaar ten behoeve van de schuldeiser een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de schuldeiser overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.*

(einde citaat)

De aangehaalde tekst waarnaar in het voorgaande citaat wordt verwezen, luidt als volgt:

(aanvang citaat aangehaalde tekst)

***Verwijzing naar de koopovereenkomst 1***

*In de koopovereenkomst 1 zijn tussen de verkoper A en de verkoper B de navolgende rechten*

en (kwalitatieve) verplichtingen overeengekomen, woordelijk luidende:

***Citaat uit de koopovereenkomst:***

*"Artikel 20: Vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen*

*1. Met betrekking tot de bij verkoper binnen het plangebied eventueel in eigendom verblijvende percelen is het navolgende overeengekomen:*

*a. Bij deze wordt:*

- ten behoeve van de verkoper, als "de schuldeiser"; en*
- ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het bij deze akte gekochte, als "de schuldenaar";*

*"enzovoorts" de verplichting opgelegd om binnen een afstand van vijftientig (25) meter vanaf de thans bestaande gevels van de thans bestaande woningen op de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen geen bouwwerken met een goothoogte van meer dan negen (9) meter te bouwen. De hiervoor omschreven verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overgaan op al degenen die het bedoelde perceelsgedeelte in eigendom zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceelsgedeelte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6 252 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Als de schuldenaar de kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de schuldenaar ten behoeve van de schuldeiser een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-- zegge (VIJFDUIZEND EURO), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de schuldeiser overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."*

*en*

*"c. De verkoper heeft het recht het bij hem in eigendom verblijvende perceelsgedeelte te ontsluiten op een in overleg met koper nader te bepalen plaats op de voor koper minst bezwarende wijze. Eventuele ontsluitingskosten voor zover te maken buiten de particuliere perceelsgrenzen, zijn voor rekening van de koper.*

*d. Door en op kosten van de koper zullen de tijdelijke en definitieve aansluitingen voor de gebruikelijke nutsvoorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektra, telefoon en tv-kabel tot aan de woning van het bij de verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte en/of nieuw te bouwen woning worden aangelegd, uitgaande van de huidige situatie.*

*2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.*



3. Een tekening waarop het verkochte alsmede het bij verkoper eventueel in eigendom verblijvende perceel staan aangegeven, wordt aangehecht aan deze koopovereenkomst (bijlage A en bijlage C.).

4. Verkoper verbindt zich hierbij jegens koper om op diens eerste verzoek deze koopovereenkomst - met behoud van de materiële afspraken tussen partijen - aan te passen aan de laatste stand van de wetgeving en de jurisprudentie terzake van de Wet Voorkeursrecht gemeenten en/of Onteigeningswet en/of andere terzake relevante Wet- en/of regelgeving en/of anderszins, doch uitsluitend na beoordeling en onherroepelijke goedkeuring van de bemiddelaars.

5. De verkoper verbindt zich jegens de koper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in lid 2 en lid 3 omschreven verplichtingen bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de niet-verkochte, bij de verkoper in eigendom verblijvende onroerende zaken in of direct grenzend aan het plangebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de koper op te leggen, en zulks ten behoeve van de koper aan te nemen en, in verband daarmee, om de hiervoor in lid 2 en lid 3 omschreven verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de verkoper door die van de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde.

6. Bij niet-nakoming van de hiervoor in lid 1 t/m lid 5 omschreven verplichtingen is de verkoper, de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde of diens rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-- zegge: (VIJFTIGDUIZEND EURO) ten behoeve van de koper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de verkoper, de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde of dienst rechtsopvolger te vorderen.

#### *Artikel 21: Vestiging erfdienstbaarheden*

*Partijen zullen hun medewerking verlenen aan het vestigen van al die erfdienstbaarheden welke nodig zijn om koper in staat te stellen het plangebied tijdig en op de juiste wijze te ontwikkelen en te realiseren, respectievelijk aan het doorhalen van al die erfdienstbaarheden die daaraan in de weg mochten staan."*

(einde citaat aangehaalde tekst)

In het hiervoor aangehaalde tekstdeel, wordt met 'Verkoper A' de heer Eeuwes, voornoemd, aangeduid.

Bij akte verleden op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig voor mij, notaris, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op dertig december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85777 nummer 50, werd de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het registergoed:

(aanvang citaat)

- " Voor de uitvoering van de overeenkomst worden, voor zover nodig met medewerking van de bewindvoerder ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en door de gerechtigde aangenomen. Van de medewerking van de bewindvoerder blijkt uit zijn medeondertekening van deze akte.
- a. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen  
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht-en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.  
Het is de eigenaar van het heersend erf niet toegestaan om de deur, zich bevindende in de zijde van de opstal waar het heersend en het dienend erf aan elkaar grenzen, feitelijk te gebruiken om het heersend erf te betreden of te verlaten.  
Het is noch de eigenaar van het heersend erf, noch de eigenaar van het dienend erf toegestaan gebruik te maken van het poortje zich bevindend in de erfafscheiding (hek) tussen het heersend en het dienend erf.  
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan deze akte vastgemaakte foto's.
- b. De erfdienstbaarheid van overbouw en inbouw  
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte foto's – de op het heersend erf gebouwde opstallen gedeeltelijk op het dienend erf zijn gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht.  
Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.  
De eigenaar van het heersend erf is verplicht om tweemaal per jaar (te weten eenmaal voor het einde van de eerste helft van het jaar en eenmaal voor het einde van de tweede helft van het jaar) voor zijn rekening de over het dienend erf uitstekende opstallen te onderhouden, zodanig dat daarmee overlast in de vorm van groenaanslag, mos-, alg- en/of paddenstoelengroei zoveel mogelijk wordt beperkt. De kosten van eventueel noodzakelijke reiniging van het dienend erf vanwege groenaanslag, mos-, alg- en/of paddenstoelengroei, voor zover afkomstig van de over het dienend erf uitstekende opstallen, zijn voor rekening

van de eigenaar van het heersend erf.

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan deze akte gehechte foto's.

c. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater

die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen.

De erfdienstbaarheden, hierna tezamen te noemen: 'de erfdienstbaarheid'.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

**D. EENMALIGE TEGENPRESTATIE**

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

**E. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID**

**Artikel 1. Duur**

1. De erfdienstbaarheid wordt geacht te zijn ingegaan per twaalf juni tweeduizend veertien, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet bepaald.
2. 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 of diens rechtsopvolgers.

**Artikel 2. Periodieke vergoeding (retributie)**

De gerechtigde hoeft geen periodieke vergoeding (retributie) te betalen.

**Artikel 3. 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 citraat)

**- publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband hiermee heeft de verkoper bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem waaronder de gemeente Huissen valt, geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de Omgevingsdienst Regio Arnhem waaronder de gemeente

Huissen valt met datum met datum drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

**- aanvaarding lasten en beperkingen door koper**

De Koper aanvaardt – zonder enig voorbehoud – dat de Verkoper en de notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed 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.

De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de bestemming beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de notaris.

Door het uitbrengen van een bod wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed;
- en
- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;

doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

**- opleggen lasten en beperkingen door Verkoper**

Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in dit artikel bedoelde of vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

In verband met het bepaalde in dit artikel:

1. sluiten de verkoper en de notaris jegens de koper elke aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de verkoper en de notaris jegens de koper geen enkele vrijwaring.

**2.3 gebruik**

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Huissen, met datum zesentwintig oktober tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en een van zijn/hun kinderen.

Blijkens de aan de hiervoor gemelde akte welke door mij, notaris, werd verleden op drie januari tweeduizend drieëntwintig gehechte verklaring, afgelegd door het kind van de eigenaar, heeft het kind thans feitelijk een ander adres waar het verblijft.

Het kind heeft geen overeenkomst met de eigenaar op grond waarvan het in het registergoed mag of kan verblijven; het kind heeft evenmin een huurovereenkomst met de eigenaar. Voor zover toch sprake van een huurovereenkomst mocht zijn geweest tussen het kind en de eigenaar is die overeenkomst blijkens de hiervoor vermelde tussen de eigenaar en het kind ondertekende verklaring met wederzijds goedvinden ontbonden per drieëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

**- bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding**

Het verzoek tot verlot is niet ingediend, omdat het kind van de eigenaar schriftelijk heeft verklaard geen huurder te zijn en het registergoed te verlaten vóór de levering aan de koper.

Na de executoriale verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een

beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar 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 uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

#### **- huur na publicatie van de veiling**

Onverminderd bovenstaande doet verkoper hierbij – mede in het belang van de koper – een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, enkel voor zover deze zijn aangegaan na publicatie van de onderhavige veiling, en verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

Voor het geval uitoefening van een huurbeding kan plaats vinden wordt dat aan de koper gelaten en komt zulks voor zijn rekening en risico.

Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

#### **- ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar 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 de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AWE worden aan de

koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed voor het belastingjaar tweeduizend tweeëntwintig:
  - onroerendezaakbelasting: zevenhonderdachtenvijftig euro en zestien eurocent (€ 758,16);
  - Rioolrecht: tweehonderdveertien euro (€ 214,00);
  - Waterschapslasten: tweehonderdzestien euro en achtenzestig eurocent (€ 216,68).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### **3.2 fiscaal**

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt.

Wanneer koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris.

Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

### **3.3 aanvulling op de AVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. Daar waar in artikel 10 van de AVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een

koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste bod heeft uitgebracht.

- c. In afwijking van artikel 5 van de AVE staat Verkoper niet toe dat een bieder na veiling casu quo na acceptatie van een onderhands executiebod een vertegenwoordigde aanwijst –behoudens de mogelijkheid als hierna omschreven in artikel 4.3 lid 9.

De verkoper accepteert derhalve geen Akte de Command noch contractsoverneming.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 bieden**

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

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke



persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:

een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV 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. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
8. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVE 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, als 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 heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVE.

10. De in lid 9 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van

veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **4.4 identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP**

Iedere bidder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De koper is zich bewust van het feit dat als de koper deze informatie niet aanlevert, de notaris niet mag meewerken aan de juridische levering van het registergoed aan de koper, terwijl de koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

De bidder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### **4.5 Gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AWE moet door de bidder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bidder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.  
Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van bod dossier 22266900/MT.

Als de bidder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de

Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

#### **4.6.inzetpremie**

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

Op grond van artikel 9 AVE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend, behoudens indien zulks op grond van de wet of de veilingvoorwaarden niet is toegestaan.

#### **4.7 gunning**

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:  
de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden, de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE, evenwel (in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVE) met een minimum van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 22266900/MT/NB.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
  - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
  - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
  - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

#### **4.8 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare

### **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

#### **5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

#### **5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

#### **5.3 waarborgsom**

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

#### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

#### **5.5 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

#### **AAN TE HECHTEN STUKKEN**

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

**Slot**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur dertig minuten.