

2026.0070/JSC/hob

- 1 -

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

openbare executoriale verkoop Driebergenstraat 3 te Deventer

Vandaag, elf februari tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORTS

hierna: **Verkoper**.

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van het volgende Registergoed:

REGISTERGOED

een perceel grond met woonhuis, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Driebergenstraat 3 te Deventer (7413 RP), kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **B**, nummer **18313**, kadastraal groot één are (1 a),

hierna: **Registergoed**;

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING

ENZOVOORTS

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte met een hoofdletter worden aangeduid.

De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **negentien maart**

tweeduizend zesentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) via de website www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mr. J.F.M. Schoot dan wel diens waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem door middel van een zogenaamde internet-only Veiling, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de Veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

De executoriale verkoop is een *INTERNETVEILING* zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling Koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Waarborgsom

In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag

volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbesteding kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.

Belastingen

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. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.

Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldoverneming blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de

AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:
Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte 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 Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze Bijzondere Veilingvoorwaarden de Koopprijs moet worden betaald. Verrekening vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik

Schuldenaar / overgang risico

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, bewoond door Rechthebbende en diens minderjarige kinderen.

Volgens een bericht van de gemeente Deventer, gedateerd twintig januari tweeduizend zesentwintig staan er naast Rechthebbende en diens minderjarige kinderen nog vier meerderjarige personen en twee minderjarige personen als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Eigenaar 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 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Het is Verkoper onbekend of het Registergoed is verhuurd. Verkoper is niet bekend met (een) huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed. Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de/een huurovereenkomst(en) kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de eventuele huurder(s) kunnen invoeren, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft via de Website Openbareverkoop.nl informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

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 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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.

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoodheid en identificatie

De gegoodheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

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

Onderhandse verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving van de akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

b. Waarborgsom

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

c. Koopovereenkomst

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

d. Verzoekschriftprocedure

1. In het belang van de Rechthebbende en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen

De Veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De Veiling vindt plaats in één zitting. De Inzet vindt plaats bij opbod en de Afslag aansluitend bij afmijning via de Website.

Het bieden tijdens de Veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

In verband met de wijze van veilen (internetveiling) geldt nog het volgende:

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 vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam 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.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering de dato achtentwintig april tweeduizend zestien. In deze akte staat onder meer vermeld:

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.

Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. *een akte op twee maart negentienhonderd vijf en negentig verleden voor notaris mr. G.B.P. Prinsen ter standplaats Deventer, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Zwolle) op drie maart daarna in deel 8361 nummer 18, waarin staat vermeld, woordelijk luidend:*
“5. Bij deze worden voorts nog gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden – over en weer- voorzoveel nodig en mogelijk, als zijn vereist ter bestendiging van de toestand waarin de percelen casu quo perceelsgedeelten – zoals overgedragen bij voormelde akte op twee en twintig december negentienhonderd drie en negentig verleden voor genoemde notaris Prinsen, ingeschreven zoals vermeld ten hypotheekkantore te Zwolle op drie en

twintig december daaraanvolgend in deel 7836 nummer 11 –zich bevinden ten opzichte van overige daarvoor in aanmerking komende percelen, die eigendom zijn van de gemeente.

Indien en voorzover in deze erfdienstbaarheden leidingen en/of goten zijn begrepen, komen –als onderdeel van deze erfdienstbaarheden- het onderhoud en de vernieuwing daarvan voor gelijke delen voor rekening van de eigenaren en van de aangesloten percelen, die daarvan gebruik maken, tenzij en voorzover bewezen kan worden, dat het onderhoud of de vernieuwing uitsluitend of overwegend noodzakelijk is geworden door de schuld of nalatigheid van een bepaalde eigenaar, die daarvoor aansprakelijk is.”

2. *een akte van levering, op twaalf december tweeduizend twee verleden voor mr. H.F.C. Rombouts destijds notaris te Deventer, ingeschreven in register hypotheek 4 van het kadaster op dertien december tweeduizend twee in deel 12286 nummer 103, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:*

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen
Op deze overdracht zijn van toepassing en worden geacht hier woordelijk te zijn opgenomen alle bepalingen, vervat in de Algemene Akte, voor zover die bepalingen betrekking kunnen hebben op het verkochte.

Verder worden hierbij voor zoveel nodig en mogelijk gevestigd en aangenomen de in de Algemene Akte nader omschreven erfdienstbaarheden – voorzover van toepassing over en weer – ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de (nog) niet geleverde bouwkavels, welke deel uitmaken van het in de inleiding omschreven registergoed.

Tenslotte worden de in de Algemene Akte omschreven kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding(en) hierbij gevestigd en aangenomen.
Het kwalitatieve recht tot het hebben, houden, onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van het eventueel aan te leggen glasvezelnetwerk komt toe aan Rentré. Rentré heeft de bevoegdheid dit kwalitatieve recht aan een andere rechtspersoon over te dragen.

De koper erkent een afdruk van de Algemene Akte te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en de daarin opgenomen bepalingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

De gevestigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding betreffen kort samengevat:

erfdienstbaarheden:

- de erfdienstbaarheid tot het dulden van het infiltratiesysteem in het voetpad, met bepalingen inzake onderhoud en vernieuwing;
- de erfdienstbaarheid van (een gedeeltelijk overbouwd) voetpad met een afsluitbaar hek aan het begin, met bepalingen inzake onderhoud en vernieuwing;
- de erfdienstbaarheden van riolering, van licht en uitzicht, regenwater en drop, van gedeeltelijke bouw op- of uitsteeksels in- of over naastgelegen erven, het gedogen van hemelwater afvoersystemen, muren en beplantingen binnen de in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek genoemde afstand tot een anders erf, met bepalingen inzake onderhoud en vernieuwing, en
- al zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestendiging van de toestand, waarin het verkochte en de overige betrokken onroerende zaken, ook na voltooiing van de bouw, zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden;

kwantitatieve verplichtingen:

- de verplichting, inhoudende het verbod tot het hebben van schotels, antennes en dergelijke, indien het verkochte wordt aangesloten op het glasvezelnetwerk;
- de verplichting de aanwezigheid en het onderhoud te dulden van kabels, kasten en andere werken in verband met een glasvezelnetwerk;
- de verplichting, inhoudende een verbod om de hekwerken aan de voorzijde van de op het verkochte te stichten woning te verwijderen en de plicht die hekwerken te onderhouden en zonodig te vernieuwen,
- de verplichting tot het dulden van de aanwezigheid, onderhoud en vernieuwing van een infiltratiesysteem in het bij het verkochte behorende pad,

een en ander onder verbeurte van de in de Algemene Akte omschreven boetes;

kettingbeding:

de verplichting tot het overlaten van het onderhoud van het infiltratiesysteem, afsluitbaar hek en voetpad aan de te Deventer gevestigde stichting: Stichting Beheer Achterpaden 3-bergen en het voldoen aan die stichting van een periodieke bijdrage in de daarmee gemoeide kosten."

VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN.

Door verkoper worden bij deze de in de artikelen 9, 10 en 11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen opgelegd aan koper en aanvaarder, die verplicht is deze bedingen aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen:

“Artikel 9.

Verplichting zelfbewoning

9.1. De koper is verplicht het verkochte zelf (met zijn gezin) als hoofdbewoner te bewonen.

Het is koper niet toegestaan (een gedeelte van) het verkochte te verhuren of op welke manier dan ook in gebruik af te staan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woningstichting Rentree.

9.2. Bij niet nakoming van het hiervoor onder lid 1 vermelde door koper of diens rechtsverkrijger is koper of diens rechtsverkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,--) ten behoeve van Woningstichting Rentree met de bevoegdheid voor deze om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen.

9.3. De verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in dit artikel eindigt vijf (5) jaar na de dag van de notariële levering.

9.4. Woningstichting Rentree of diens rechtsopvolger kan in bijzondere gevallen koper schriftelijk toestemming geven om van het onderhavige artikel af te wijken. Per geval zal worden beoordeeld of er reden voor afwijking is. Afwijkingsgronden kunnen onder meer zijn gelegen in de volgende omstandigheden: ziekte, aanvaarding van een arbeidsplaats verder dan vijftig (50) kilometer van het verkochte en/of financiële nood.

Artikel 10

Voorkeursrecht

10.1. Ingeval koper of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna ook te noemen aanbieder, voornemens is het verkochte of een gedeelte daarvan binnen vijf (5) jaren na de datum van de notariële levering te vervreemden, is hij verplicht hetgeen hij wil gaan vervreemden, eerst aan Woningstichting Rentree of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna te noemen: voorkeursgerechtigde, te koop aan te bieden, zulks overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

a. De aanbieder geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de voorkeursgerechtigde bij deurwaardersexploot, bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst, of bij faxbericht met verzendbewijs.

b. Binnen vier (4) weken na ontvangst van deze mededeling bericht de

voorkeursgerechtigde schriftelijk of hij bereid is tot aankoop over te gaan op de voorwaarden als partijen alsdan zullen overeenkomen.

c. Indien de voorkeursgerechtigde niet binnen de gestelde termijn handelt zoals hiervoor sub b vermeld, vervalt het recht van voorkeur en is de aanbieder vrij om tot vervreemding aan een derde over te gaan.

d. Indien niet binnen twee (2) weken na de bereidverklaring van de voorkeursgerechtigde wilsovereenstemming is bereikt over de prijs en de andere bepalingen van de koop, zal de woning worden getaxeerd door drie deskundigen.

Ieder van partijen wijst een (gecertificeerd) taxateur aan en de twee aangewezen taxateurs wijzen gezamenlijk een derde taxateur aan. De waarde door de drie taxateurs samen bepaald, is bindend. De kosten van de drie taxateurs worden door de aanbieder en voorkeursgerechtigde gezamenlijk gedragen, ieder voor de helft. In geval van een geschil over de overige bepalingen van de koop, zijn zoveel mogelijk de bepalingen van de tussen aanbieder en voorkeursgerechtigde oorspronkelijk gesloten koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing. De taxatie zal geheel afgestemd moeten zijn op de overige bepalingen van de koop, zoals ten aanzien van de vraag of het verkochte geleverd zal worden in verhuurde staat, dan wel vrij van huur en andere gebruiksrechten.

e. De aanbieder zal binnen zeven (7) dagen na het uitbrengen van het taxatierapport op één van de wijzen zoals hiervoor sub a vermeld aan de voorkeursgerechtigde berichten of hij zijn aanbod voor deze prijs gestand doet.

f. Indien aanbieder niet binnen gemelde termijn een bericht van gestanddoening zendt aan de voorkeursgerechtigde wordt aanbieder geacht zijn aanbod aan voorkeursgerechtigde in te trekken en is hij niet bevoegd het aangeboden aan een derde te vervreemden in de zin zoals hiervoor bedoeld. De taxatiekosten en eventuele andere kosten die aan de taxatie verbonden zijn dan voor rekening van aanbieder.

g. Indien de aanbieder de in sub e bedoelde verklaring dat hij het aanbod voor de taxatieprijs gestand doet aan de voorkeursgerechtigde uitbrengt, moet de voorkeursgerechtigde binnen zeven (7) dagen na ontvangst van dit bericht op een van de sub a bedoelde wijzen berichten of hij dit aanbod accepteert. In dat geval zal de overdracht binnen een maand na de ontvangst van dit laatste bericht door de voorkeursgerechtigde moeten geschieden voor een door de voorkeursgerechtigde aan te wijzen notaris onder (uiterlijk) gelijktijdige betaling van de koopprijs, zulks verder onder de

bedingen op deze koop toepasselijk en overigens onder de bedingen, gebruikelijk in de akten tot levering van dit soort goederen van de betreffende notaris.

h. Indien de voorkeursgerechtigde na bericht van gestanddoening van het aanbod door de aanbieder niet binnen zeven (7) dagen na de ontvangst van dat bericht, als bedoeld sub e, aan de aanbieder bericht dat hij dit aanbod accepteert, zal de aanbieder vrij zijn het aangeboden aan een derde te vervreemden doch niet voor een lagere koopsom dan aangeboden.

j. Indien de aanbieder het onder het voorkeursrecht vallende goed of een gedeelte daarvan vervreemdt aan een derde zonder het eerst op bovengemelde wijze te hebben aangeboden aan de voorkeursgerechtigde, zal hij terstond een boete verbeuren ten behoeve van de voorkeursgerechtigde van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,--) onverminderd het recht van de voorkeursgerechtigde om vergoeding van de werkelijk geleden schade te vorderen of van de derde of van de aanbieder overdracht aan zich te vorderen op bovenvermelde voorwaarden.

10.2. Het recht van voorkeur als bedoeld in dit artikel eindigt vijf (5) jaar na de dag van de notariële levering.

10.3. Onder vervreemding wordt in dit artikel verstaan, de (gedeeltelijke) overdracht in eigendom, de vestiging van een beperkt genotrecht en voorts het verlenen van een koopoptie, lease, pacht en/of huurrechten zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de voorkeursgerechtigde. Niet onder vervreemding is begrepen het vestigen van een vruchtgebruik bij of krachtens uiterste wil ten behoeve van één persoon en de vervreemding door een hypotheekhouder, retentor, beslaglegger of faillissementscurator; in dit geval zal bij de verkoop het voorkeursrecht ten laste van de aanbieder aan de verkrijger moeten worden opgelegd ten behoeve van de voorkeursgerechtigde.

10.4. Woningstichting Rentree of diens rechtsopvolger kan in bijzondere gevallen koper schriftelijk toestemming geven om van het onderhavige artikel af te wijken. Per geval zal worden beoordeeld of er reden voor afwijking is. Afwijkingsgronden kunnen onder meer zijn gelegen in de volgende omstandigheden: ziekte, overlijden en/of financiële nood.

Artikel 11

Kettingbeding

11.1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Woningstichting Rentree om gedurende vijf (5) jaar na de dag van de notariële levering het in de artikel 9 (zelfbewoning) en artikel 10 (voorkeursrecht) bij (gehele of

gedeeltelijke) vervreemding als bedoeld in artikel 10 lid 3, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van Woningstichting Rentree of diens rechtsopvolger op te leggen in de vorm van een kettingbeding, en in verband daarmee, om het bepaalde in het onderhavige artikel en het bepaalde in artikel 9 en 10 in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete door koper of dienst rechtsverkrijgers van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,--) ten behoeve van Woningstichting Rentree of diens rechtsopvolgers, onverminderd de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

11.2.Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van het onderhavige artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

11.3.De verplichtingen uit dit artikel eindigen vijf (5) jaren na de dag van de notariële levering.”

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop (voorkeursrecht)

Aangezien het Registergoed reeds langer dan vijf jaren door Rechthebbende is bewoond, is het bepaalde in artikel 9, 10 en 11 van de algemene verkoopvoorwaarden (verplichting zelfbewoning, voorkeursrecht en kettingbeding) niet meer van toepassing.

Opleggen en aannemen verplichtingen

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van Rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

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 te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er tevens publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet (nog) zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie of zijn vermeld in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Inschrijvingen in voormelde openbare registers zijn na vandaag voor rekening van Koper.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Deventer afgegeven verklaring de dato drie februari tweeduizend zesentwintig, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht (**Bijlage 1**).

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Gemeente Deventer', van de gemeente Deventer, vastgesteld op tien oktober tweeduizend twaalf en heeft de bestemming 'Wonen'.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is te vinden via de Website Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente. Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, wordt tevens verwezen naar www.omgevingswet.overheid.nl.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Omgevingswet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

Rechthebbende zijn verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient 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 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedoelde Openbare Registers.

AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

SLOTBEPALINGEN

ENZOVOORTS