



Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Dorserserf 1 te 6846 AE Arnhem

Op tien maart tweeduizend zesentwintig (10-03-2026) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

ELQ Portefeuille I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1043 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43-117, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34206552.

Opdrachtgever

ELQ Portefeuille I B.V. voormeld, hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **zestien april tweeduizend zesentwintig** (16-04-2026) vanaf dertien uur dertig minuten via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop

plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE ARNHEM

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren,

plaatselijk bekend **6846 AE Arnhem, Dorserserf 1**, kadastraal bekend

gemeente Arnhem, sectie AF nummer 535, groot honderd drieënvijftig vierkante meter (153 m²),

welk perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van

Liander N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Arnhem en

ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08021677,

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen:

Registergoed.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna te noemen: **Eigenaar.**

De Eigenaar is ook de schuldenaar en in die hoedanigheid te noemen: **Schuldenaar.**

1.4 Verrijking Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op éénendertig juli tweeduizend acht (31-07-2008)

verleden voor een waarnemer van mr. A.T.I. Liem, destijds notaris met vestigingsplaats

Arnhem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het

kadaster op éénendertig juli tweeduizend acht (31-07-2008), in register Onroerende

Zaken Hypotheken 4, deel 55158 nummer 60.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het

ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd,

hierna te noemen: **Hypotheekrecht.** Dit blijkt uit een akte op éénendertig juli

tweeduizend acht (31-07-2008) verleden voor een waarnemer van voornoemde oud-

notaris Liem. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het

kadaster op éénendertig juli tweeduizend acht (31-07-2008), in register Onroerende

Zaken Hypotheken 3, deel 56781, nummer 20, deze akte hierna te noemen:

Hypotheekakte. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op

onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam

dienen, hierna te noemen: **Pandrecht.**

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:

- a. de nakoming van de geldlening, waaronder begrepen de eventueel aan de Schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan Verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het Registergoed, danwel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant danwel uit welke hoofde ook; en
- b.
 - 1. de voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;
 - 2. de voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen Verkoper verder uit hoofde van de leningovereenkomst van de Schuldenaar te vorderen mocht hebben.

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 eerste in rang.

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 volgens de Verkoper 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 eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

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

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslaglegger(s).

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 (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

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 voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen 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.

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 dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato tweeëntwintig december tweeduizend vijftwintig (22-12-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte geveltaxatie meldt daaromtrent dat: "*gezien het bouwjaar onwaarschijnlijk dat er tijdens de bouw asbest aanwezig is gebracht*".

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper (deze) lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Arnhem in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van

toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (Website van de) gemeente Arnhem.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen 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.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE BEPALINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere bepalingen met kettingbeding en erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar voormelde aankomsttitel deel 30351 nummer 80, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin de verkoper is aangeduid als "koper" en "realisator", in welke akte het navolgend staat vermeld:

F. BIJZONDERE BEPALINGEN, (KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN, KETTING EN BOETEBEDING

De koper en verkoper zijn bij de koopovereenkomst overeengekomen dat het bepaalde opgenomen in de Algemene akte Schuytgraaf velden 21 en 25, verleden voor een waarnemer van mr A.W.O.Jansen, notaris te Arnhem op twaalf juni tweeduizend drie, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op dertien juni tweeduizend en drie in register Hypotheken 4 deel 30282 nummer 6, van toepassing is op de onderhavige levering, woordelijk luidend (en waarin de koper met "realisator" wordt aangeduid):

V. Bepalingen

1. Parkeren op eigen erf

Indien volgens het huidige bouwplan is voorzien in het hebben van een parkeerplaats en/of garage op een kavel is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht deze als zodanig in stand te houden en te gebruiken voor het parkeren van zijn twee- of driewielig motorvoertuig, automobiel of ander vierwielig voertuig.

2. Paden

Blijkens het huidige bouwplan worden (gedeelten van) paden overgedragen aan de realisator. Indien dit zich voordoet is de realisator verplicht in die situaties waarbij een overgedragen (gedeelte van een) pad aan een kavel grenst om dit gedeelte mee over te dragen aan de koper van de betreffende kavel.

3. Stadsverwarming

- a. *De realisator zal de op het registergoed te stichten opstellen door de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Projectbureau Bijzondere Nieuwbouwlocaties, gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende de te Arnhem, Utrechtseweg 68, of haar rechtsopvolger, hierna te noemen: "NUON", voorzien van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstellen op de stadsverwarming in de gemeente Arnhem, overeenkomstig de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Schuytgraaf. De koper zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door NUON en/of een door NUON daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de koper zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.*
- b. *Ten behoeve van de NUON zal door de GEM op de bouwkavels een recht van opstal tot het in eigendom hebben en houden van voormelde leidingen ten behoeve van de NUON worden gevestigd.*
- c. *De realisator is verplicht in de woningen vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aan te leggen met een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter (hoogte). De koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door NUON te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel droge kruipruimtes wordt door de realisator onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem. Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is koper verplicht dit aan NUON te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht van - NUON op marktconforme condities worden doorgespoten. Tevens is NUON bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot*

het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen en voor gelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat NUON verantwoordelijk is voor het droog houden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is NUON verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

- d. Koper zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt.*
- e. Indien de koper de op het registergoed te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmt- en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.*
- f. De koper is verplicht om het registergoed op de stadsverwarming aan te sluiten. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper danwel de realisator met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.*
- g. Indien de eigenaar de op het verkochte te stichten opstal of opstallen verhuurt, zal de warmtelevering via de stadsverwarming eerst plaatsvinden, nadat de huurder met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.*
- h. Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen bepalingen verbeurt de koper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een boete groot tien procent (10%) van de alsdan vast te stellen waarde van het registergoed en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag ten bate van de NUON voor elke dag dat de genoemde verplichting niet nagekomen wordt.*
- i. Bij elke vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte met de daarop te stichten of gestichte bebouwing of de vestiging van beperkte rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de NUON worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de NUON, verschuldigd door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die verzuimt voornoemde bepalingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen.*

Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning.

4. Hagen en muren

De erfafscheidingen welke zijn aangegeven op tekeningen welke aan een voor mij, notaris, te verlijden akte van depot zijn gehecht, tussen kavels onderling en kavels en openbare ruimte (daaronder mede begrepen paden) in de vorm van"

Enzovoorts."muren en andersoortige duurzame erfafscheidingen dienen in stand te worden gehouden. De koper verbindt zich jegens de GEM en de gemeente Arnhem deze in stand te houden.

5. Gedoogplicht palen, kabels, draden en dergelijke

De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verlichtingsarmaturen, aanduidingsbordjes en leidingen en andere voorzieningen voor openbare (nuts)doeleinden op, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop GEM casu quo de gemeente Arnhem dit nodig zal (zullen) achten.

De aanleg zal door en voor rekening van de GEM en zoveel mogelijk op voor de koper minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.

De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht in stand te laten. Koper kan hieraan geen vergoedingsrechten onttelen. Onderhoud en reparaties aan de riolering in het pad als hiervoor onder V.2. bedoeld is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren van de aan het pad grenzende woningen.

Koper verplicht zich zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van beperkte rechten indien zulks ten behoeve van nutsvoorzieningen nodig is.

6. Verlichting achterpaden

Indien overeenkomstig het hiervoor sub 2. bepaalde (gedeelten van) paden worden overgedragen aan de realisator, dan is hij verplicht deze paden van verlichting te voorzien zodat de paden voldoen aan de eisen gesteld blijkens het politiekeurmerk Veilig Wonen. Voorts dient de realisator de verplichting aan de koper op te leggen om deze verlichting in stand te houden en zorg te dragen voor brandende verlichting minimaal van zonsondergang tot zonsopgang.

7. Riol

Tot de grens van de aan de realisator over te dragen gedeelten van het registergoed wordt door- en voor rekening en risico van GEM een gescheiden rioolsysteem aangelegd. De realisator is verplicht de in de bouwkafeel aan te leggen voorzieningen op de daartoe bestemde rioleringen aan te sluiten. Koper is verplicht deze voorzieningen intact te laten. Het is koper verboden om leidingen aan het gescheiden rioolsyteem aan te sluiten welke het functioneren van het systeem kunnen beperken.

VI Te vestigen erfdienstbaarheden

In de akte van levering van een kavel aan realisator dan wel koper zullen, in verband met de handhaving van de situatie, waarin de kavels zich na voltooiing van de, volgens het huidige bouwplan, daarop te bouwen opstallen ten opzichte van elkaar zullen bevinden, worden verleend, aanvaard en door inschrijving van een afschrift van die akte in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem gevestigd, over en weer:

1. De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat tengevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woonhuis, met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.
2. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop,
Inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen.
3. De erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, noodzakelijk is.
4. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, te bouwen opstallen, balkons, ramen, en lichten op kortere afstand van het dienende erf te hebben dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
5. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin, en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het heden bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
6. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecalien, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater en faecalien van het heersende erf via het dienende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht worden overeenkomstig het bestaande bouwplan.
Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.

Dit onderhoud, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.

Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten.

7. *De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen*, inhoudende de verplichting ten laste van het dienende erf tot het dulden van het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het dienende erf.

8. *De erfdienstbaarheid van instandhouding kleurstelling*, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de gevels van de op het dienende erf te bouwen woning in een andere kleurstelling te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen een nieuwe kleurstelling vaststellen.

Indien er geen overeenstemming over een nieuwe kleurstelling kan worden bereikt, kan de meest gerede partij zich wenden tot de directeur van gemeentewerken van de gemeente Arnhem met het verzoek een bindend adviseur aan te wijzen, die een nieuwe kleurstelling vaststelt of de oude kleurstelling handhaaft.

Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van de bindend adviseur. De bindend adviseur stelt tevens vast ten bate van wie de kosten van de arbitrage komen. De bindend adviseur zal slechts overgaan tot het geven van een bindend advies, nadat hij de partijen in de gelegenheid heeft gesteld hun standpunt uiteen te zetten en hij een door hem vast te stellen waarborgsom ter bestrijding van de kosten van het bindend advies heeft ontvangen.

9. *De erfdienstbaarheid van pad*, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een erf als hiervoor onder V.2. omschreven om te dulden dat de eigenaren van de erven welke aan het pad grenzen het pad gebruiken om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

Het onderhoud van het pad is voor rekening van de gezamenlijke eigenaren van de aan het pad grenzende erven. Indien een erfdienstbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade ten gevolge van dit onderhoud op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld. De eigenaar van het dienende erf kan aan de in dit artikel opgenomen verplichtingen geen vergoedingsrechten ontleenen.

VII Kwalitatieve verplichting, boetebepaling, kettingbeding

1. *Bij de overdracht van (gedeelten van) het registergoed zullen de onder V genoemde verplichtingen voorzover deze bestaan uit een niet doen of een dulden worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek*
2. *Bij niet-nakoming van het in deze akte onder V.1, 2, 4, 5, 6 en 7 bepaalde verbeurt de koper van het (gedeelte van) het registergoed voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ten bate van de GEM en na de liquidatie van de GEM, ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de GEM, danwel de gemeente Arnhem, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de GEM danwel de gemeente Arnhem is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.*
3. *Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het registergoed moet het sub V. en VII. bepaalde, voor zover van toepassing op de betreffende situatie, zulks ter beoordeling van GEM danwel de gemeente Arnhem, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve worden opgelegd in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de GEM te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning, danwel, na liquidatie van de GEM, ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de GEM danwel, na liquidatie van de GEM, ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem is opgeheven.*
De in deze bepaling F. "V.4" bedoelde tekening(en) betreft te dezen de tekening "Schuytgraaf veld 21 erfafscheidingen" met nummer 10294b, die tevens is gehecht aan een akte van depot de dato drie juli tweeduizend drie voor voormelde notaris Jansen verleden.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Bouwerfdienstbaarheden

Over en weer ten behoeve en laste van het verkochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF

nummers 291, 292 en 293, worden hierbij - voor zover mogelijk - gevestigd en aanvaard, de hiervoor in sub F. "VI." vermelde erfdienstbaarheden.

Erfdienstbaarheden van voetpad op perceel AF 291

Over en weer ten behoeve en laste van het verkochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF nummers 291, wordt hierbij - voor zover mogelijk en voor zover dat niet reeds eerder is gebeurd - gevestigd en aanvaard, de hiervoor in sub F. "VI.9" vermelde erfdienstbaarheid van voetpad:

1. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 121 en 122 en ten laste van de kavelnummers 127 en 128 enerzijds en ten behoeve en ten laste van kavelnummer 16 anderzijds;
2. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 130 tot en met 132 en ten laste van kavelnummer 129 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 14 en 15 anderzijds;
3. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 133 tot en met 136 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 10 tot en met 13 anderzijds;
4. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 137 en 138 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 3,7 en 8 en ten behoeve van kavel 4 anderzijds.

Erfdienstbaarheden van voetpad op perceel AF 293

Over en weer ten behoeve en laste van het verkochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF nummers 293, wordt hierbij -voor zover mogelijk en voor zover dat niet reeds eerder is gebeurd- gevestigd en aanvaard, de hiervoor in F. sub "VI.9" vermelde erfdienstbaarheid van voetpad:

1. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 519 tot en met 552 en ten behoeve van kavelnummer 523 enerzijds en ten behoeve en ten laste van kavelnummer 15 anderzijds;
2. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 528 en 529 en ten behoeve van kavelnummer 523 enerzijds en ten behoeve en ten laste van kavelnummer 14 en 15 anderzijds;
3. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 530 en 531 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 10 tot en met 12 en ten laste van kavelnummer 13 anderzijds;
4. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 532 tot en met 534 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 8 en 9 anderzijds;
5. ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 535 tot en met 538 enerzijds en ten behoeve en ten laste van de kavelnummers 6 en 7 en ten behoeve van kavelnummer 3 anderzijds.

H. OPSTALRECHT NUON TEN BEHOEVE VAN STADSVERWARMING

Door inschrijving in voormelde openbare registers op veertien juli tweeduizend drie in register Hypotheken 4 deel 30299 nummer 91 van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht op elf juli tweeduizend drie verleden voor mr. A.W.O.Jansen, notaris te Arnhem werd ten laste van het verkochte een eeuwigdurend opstalrecht gevestigd voor het in eigendom hebben en houden van leidingen met bijbehorende apparatuur in het verkochte ten behoeve van stadsverwarming, zulks ten behoeve van NV NUON Infra Oost, gevestigd te Arnhem. De bepalingen uit laatstvermelde akte zijn van toepassing op het verkochte, waarbij met name de hiervoor sub F. vermelde verplichtingen ten aanzien van het recht van opstal gelden, welke verplichtingen tevens zijn opgenomen in de akte van vestiging van het recht van opstal.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De hiervóór in sub F. vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Terzake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem."

H. VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

Vorst verklaren partijen bij deze te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw ter uitvoering is/wordt gebracht te legaliseren. Ter uitvoering daarvan worden bij deze gevestigd - voor zover bij een eerdere akte deze erfdienstbaarheden nog niet zijn gevestigd - over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de op voormelde situatietekening aangegeven aangrenzende bouwkavels, deelsluitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF nummers 291 (voor zover nog eigendom van verkoper) alle hiervoor vermelde erfdienstbaarheden ter zake van de bouwkundige situatie van het verkochte, zoals verwoord in sub G. onder "VI. Te vestigen erfdienstbaarheden".

I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD

Partijen verklaren bij deze eveneens te vestigen - voorzover bij een eerdere akte niet reeds is gevestigd - over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de op voormelde situatietekening(en) met de bouwnummers 117 tot en met 120 aangegeven bouwkavels, deelsluitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF nummer 291, de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van voetpad over het aan bedoelde bouwkavels aangrenzende achter-zijpad, zoals verwoord in sub G. onder "VI te vestigen erfdienstbaarheden, 9. erfdienstbaarheid van pad."

J. KETTING EN BOETEBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Partijen verklaren bij deze voor zover nodig alsnog te vestigen en te aanvaarden de hiervoor vermelde kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen mede daaraan gebonden zullen zijn."

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

2.3 Gebruik

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar, die daar tevens staat ingeschreven.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de Eigenaar.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding

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

De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 komt voor rekening en risico van Koper.

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 juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de Notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b.** Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling 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 dan wel rechthebbende daartoe wordt.

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.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

AANVULLING OP DE AVVE

- a.** In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk vier (4) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- b.** In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE 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.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE 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.

- d.** Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- e.** Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper- mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper- ervan uitgaan dat Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere veilingvoorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
- f.** In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- g.** In afwijking van artikel 8 lid 2 AVVE eindigt de termijn van beraad op de derde (3^e) werkdag volgende op de afslag om zeventien (17.00) uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
- h.** Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen van de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 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.

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

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *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.
- *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
 - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat 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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt:

- wanneer niet wordt gegund; en
- ingeval Koper niet over gaat tot afname op grond van de in deze veiling tot stand gekomen koopovereenkomst met Verkoper.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, 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 overdracht 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.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde 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 de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden 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 AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bidder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 BW 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 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag acht april tweeduizend zesentwintig (08-04-2026).

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 te 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 AVVE 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 ontleen 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 AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW

Bijlage

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van de Verkoper.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om tien uur en tien minuten.