

Verbindingsweg 35, ELST UT



2-onder-1-kap
Gebouwd in 1956
5 kamers

109 m² woonoppervlakte
589 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

een uitgebouwd helft van een dubbel woonhuis met een vrijstaand bijgebouw, zwembad, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Verbindingsweg 35 te 3921 DL Elst, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3508, groot vijfhonderdnegenentachtig (589) vierkante meter.

De aangehaalde informatie met betrekking tot onder andere de indeling is afkomstig van derden en overgenomen uit een taxatierapport de dato 16 september 2022 (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen). De taxateur heeft geen toegang tot het object gehad, op basis van referentieobjecten verwacht taxateur de vermelde indeling.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 15 november 2022
Inzet	dinsdag 15 november 2022 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 15 november 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Sanne Baljet-Beke
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	2-onder-1-kap
Bouwjaar	1956
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	589 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3508



Financieel

Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.288,00 (per 14-10-2022 om 11:49 uur)

Bijzonderheden

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is er ter zake van het registergoed sprake van een: "Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers", met als betrokken rechtspersoon de gemeente Rhenen, ontleend aan de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf oktober tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 85171 nummer 168, welk stuk tevens gepubliceerd is op de Website.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen heeft in de brief casu quo handhavingsbeschikking van tien oktober tweeduizend tweeëntwintig uitdrukkelijk bepaald dat het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom krachtens artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede geldt jegens (de) rechtsopvolger(s) van gerechtigde. Dit besluit heeft derhalve zakelijke werking.

Bestemmingsplan informatie

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Kern Elst 2012" van de gemeente Rhenen. De enkelbestemming van het registergoed is: "Wonen" en de dubbelbestemming van het registergoed is: "Waarde – Archeologie 3".

Onderzoeksplicht koper

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Belangrijke informatie voor een particuliere koper bij het doen van een onderhandse bieding

Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de bank wordt geaccepteerd, dient deze koper zich de dag na sluiting van de biedtermijn (te weten de dinsdag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notariskantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Sanne Baljet-Beke van Dirkzwager N.V. te Arnhem.

Huurbeding

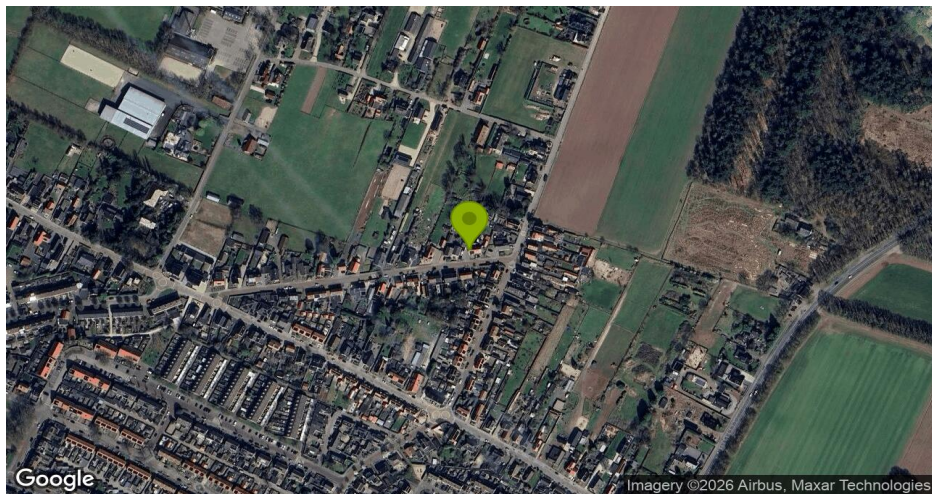
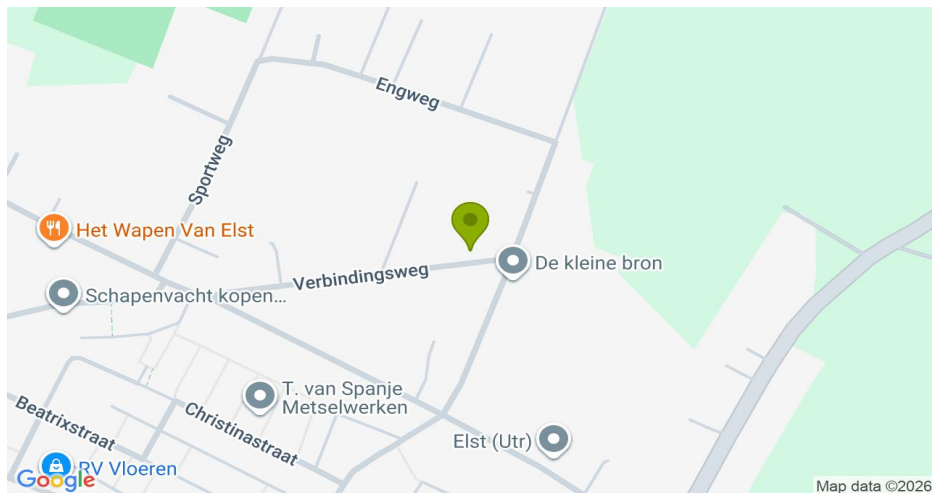
De verkoper heeft het huurbeding ingeroepen jegens de bewoner(s), niet zijnde de gerechtigde(n). De ter zake nodige gerechtelijke procedure is aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank. Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift, zal de uitspraak worden vermeld op www.openbareverkoop.nl. De voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank zal bepalen of er verlof zal worden verleend. Indien verlof wordt verleend door de voorzieningenrechter aanvaardt de koper een eventueel opgelegde ontruimingstermijn.

Beschikking huurbeding rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht d.d. 9 november 2022

De voorzieningenrechter heeft verlof verleend tot het inroepen van het huurbeding jegens de (on)bekende huurders c.q. onderhuurders. De voorzieningenrechter heeft bepaald dat gedurende en termijn van twee weken na de betekening van de beschikking aan de (on)bekende huurders c.q. onderhuurders niet ontruimd mag worden.

Aan de gerechtsdeurwaarder is op verzoek van de verkoper opdracht gegeven om tot betekening van gemelde beschikking over

te gaan.



Kadastrale kaart

45876-kadastralekaart3921Verbindingsweg.pdf

Bijlage

45876_Brondocument_HYP4_85171_00168_3921DL3535BY_12-10-2022_10-56-30.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rhenen verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 11-10-2022 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Rhenen H 3508.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 11-10-2022.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 11-10-2022 15:26.

2022/03/17 5:08E



Verbindingsweg 35
3921 DL ELST (Ut)

zaaknummer: 989001

uw brief van: -

contactpersoon: [REDACTED]

telefoonnummer: [REDACTED]

datum: 10 oktober 2022

onderwerp: Besluit last onder
dwangsom Verbindingsweg 35 Elst (Ut)

Aangetekend en per reguliere post verzonden

Beste [REDACTED]

U bent eigenaar van het perceel Verbindingsweg 35 in Elst, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3508 (hierna: het perceel). Op 30 mei 2022 stuurden wij u ons voornemen last onder dwangsom vanwege de door onze toezichthouder geconstateerde overtreding op het perceel. Op 8 augustus 2022 stuurden wij u een nieuw voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom vanwege het aanbrengen van in pandige voorzieningen in het bijgebouw waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan, zonder te beschikken over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. De reden dat we een nieuw voornemen hebben verstuurd is dat wij een aanvullende wettelijke grondslag hebben toegevoegd. U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In deze brief leest u het besluit dat wij hebben genomen.

Besluit

Wij hebben besloten tegen de door ons geconstateerde overtreding op uw perceel handhavend op te treden en aan u een last onder dwangsom op te leggen. Deze last onder dwangsom en de hoogte daarvan zijn bepaald overeenkomstig ons handhavingsbeleid.

Daarnaast besluiten wij op grond van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) dat dit besluit geldt voor u, uw rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolger. De reden hiervoor is dat de woning momenteel te koop staat en dat het waarschijnlijk is dat het perceel in de (nabije) toekomst van eigenaar zal wisselen. Tot slot zal dit besluit worden ingeschreven in het Kadaster als publiekrechtelijke beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Leeswijzer

Hieronder leest u welk bestemmingsplan op uw perceel van toepassing is en wat de geconstateerde overtreding is. Daarna geven wij de motivering van ons besluit en beschrijven wij waarom legalisatie niet mogelijk is. Vervolgens leest u de lastgeving, de begunstigingstermijn en de hoogte van de dwangsom die wij aan u opleggen. Tenslotte leest u hoe u tegen dit besluit een bezwaarschrift in kunt dienen.

b: Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 e info@rhenen.nl

Geldend bestemmingsplan

Op uw perceel Verbindingsweg 35 in Elst geldt bestemmingsplan "Kern Elst 2012" (hierna: het bestemmingsplan). Op grond van de verbeelding van het bestemmingsplan is uw perceel bestemd voor "Wonen".

Overtreding

Wij hebben de volgende overtreding op uw perceel geconstateerd:

1. Het aanbrengen van in pandige voorzieningen in het bijgebouw op het perceel Verbindingsweg 35 in Elst, zonder te beschikken over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het handelen in strijd met het bestemmingsplan, waardoor een tweede woning is ontstaan op het perceel. Dit is in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

Het bijgebouw is met de letter 'A' aangegeven op de bijgevoegde luchtfoto en wordt hierna 'bouwwerk A' genoemd (bijlage 1). Het controlerapport van de toezichthouder is als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

Zienswijze

Op 7 juni 2022 en op 15 augustus 2022 ontvingen wij van u een zienswijze op ons voorgenomen besluit. In de commentaarnota, die als bijlage 3 bij dit besluit is gevoegd, leest u de samenvatting van uw zienswijzen en onze reactie daarop. Onze reactie op uw zienswijzen is een aanvulling op onderstaande motivering van ons besluit en maakt hiervan deel uit. Ons besluit wijzigt door uw zienswijzen niet.

Motivering

Hieronder geven wij de motivering van ons voorgenomen besluit.

1. Het aanbrengen van in pandige voorzieningen in bouwwerk A zonder omgevingsvergunning, waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan

Deze overtreding vindt zijn grondslag in de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo. Daaruit volgt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning en in afwijking van het bestemmingsplan een bouwwerk te bouwen.

Wij hebben geconstateerd dat bouwwerk A door het aanbrengen van diverse in pandige voorzieningen naar zijn aard en indeling verbouwd is tot woning. Hierdoor zijn er twee woningen op uw perceel ontstaan. Woningen kunnen op grond van artikel 5 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) niet vergunningvrij worden gebouwd. Dit betekent dus dat u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het aanbrengen van de in pandige voorzieningen waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan. Zowel bouwkundig als naar aard en inrichting bevat bouwwerk A alle kenmerken van een zelfstandige woning. In bouwwerk A zijn een keuken, een woonkamer, een toilet, een badkamer, twee slaapkamers en een grote kelder aanwezig. Ook is bouwwerk A voorzien van een wateraansluiting en van een schakelkast voor elektriciteit. Bouwwerk A is te betreden via deuren aan de voorzijde van het bouwwerk. Al deze voorzieningen en kenmerken samen maken dat wij van mening zijn dat er sprake is van een tweede woning die geschikt is voor zelfstandige bewoning. Voor het aanbrengen van de in pandige voorzieningen waardoor in bouwwerk A een tweede woning is ontstaan hebben wij geen omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast is een tweede woning op het perceel in strijd met het bestemmingsplan. Op uw perceel is het geldende bestemmingsplan Kern Elst 2012. Uw perceel heeft de bestemming Wonen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan volgt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen op het perceel (artikel 18.1). Dat bestaande aantal ziet op de legaal aanwezige woningen op het perceel ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er op grond van het bestemmingsplan één woning op uw perceel aanwezig mag zijn. Uit de regels van het bestemmingsplan volgt ook dat een woning enkel binnen het bouwvlak mag worden gebouwd (artikel 18.2.1 onder a). De woning in bouwwerk A is gebouwd buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met voornoemde bepalingen uit het geldende bestemmingsplan.

Gelet op het bovenstaande is het aanbrengen van in pandige voorzieningen waardoor in bouwwerk A een tweede woning is ontstaan in strijd met de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

Legalisatieonderzoek

Voordat wij overgaan tot handhavend optreden, hebben wij onderzocht of de situatie alsnog te legaliseren is. Hierna leggen wij uit dat legalisatie van de overtreding niet mogelijk is.

1. Het aanbrengen van in pandige voorzieningen in bouwwerk A zonder omgevingsvergunning, waardoor een tweede woning op het perceel is ontstaan

In artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd, wanneer de bouwactiviteit in strijd is met het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop is mogelijk op het moment dat met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo door ons kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om van de artikelen 18.1 en 18.2.1 af te wijken. Wij hebben vervolgens onderzocht of de overtreding kan worden gelegaliseerd door alsnog een omgevingsvergunning te verlenen door gebruik te maken van een zogeheten buitenplanse kruimelafwijking volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo.

Wij vinden het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om tweedelijs bewoning toe te staan. Wij zijn daarom niet bereid om een omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aan de in pandige voorzieningen in bouwwerk A en voor het bouwen in strijd met het bestemmingsplan aan u te verlenen. Er is daarom geen concreet zicht op legalisatie van de overtreding.

Lastgeving en begunstigingstermijn

Wij sommeren u de door ons geconstateerde overtreding te beëindigen en blijvend beëindigd te houden. Wij geven u hiervoor een termijn van tien weken. U kunt de overtreding beëindigen:

1. Door het verwijderen en verwijderd houden van alle toiletten, dan wel alle badkamervoorzieningen, dan wel alle keukenvoorzieningen uit bouwwerk A, zodat geen sprake meer is van een zelfstandige woning.

Hoogte dwangsom

Om de overtreding te beëindigen en blijvend beëindigd te houden, leggen wij u een dwangsom op. U moet binnen de begunstigingstermijn van tien weken aan de lastgeving voldoen. Doet u dit niet, dan verbeurt u van rechtswege een dwangsom. Wij leggen aan u de volgende last onder dwangsom op:

b: Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 e info@rhenen.nl

- Een bedrag van € 120.000,- ineens, indien u binnen tien weken niet aan de lastgeving heeft voldaan.

De hoogte van de dwangsom staat volgens ons in redelijke verhouding tot de zwaarte van de geschonden normen, de beoogde werking van de dwangsomoplegging en is in lijn met ons handhavingsbeleid.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 125 lid 1 van de Gemeentewet is het gemeentebestuur bevoegd tot toepassing van bestuursdwang. Artikel 5:32 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht geeft de mogelijkheid om, in plaats van bestuursdwang toe te passen, een last onder dwangsom op te leggen. Als u niet binnen de begunstigingstermijn aan de lastgeving voldoet, kunnen wij u een nieuwe en hogere last onder dwangsom opleggen of besluiten om bestuursdwang toe te passen. De artikelen 5.1 en 5.2 Wabo bepalen dat wij verantwoordelijk zijn voor de bestuursrechtelijke handhaving op grond van de Wabo en voor bij of krachtens bij de Wabo betrokken wetten.

Belangenafweging

Gelet op het algemeen belang, dat is gediend met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Zie hiervoor bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:31.

Er zijn bij ons geen dusdanige bijzondere omstandigheden bekend, dat van handhavend optreden af zou moeten worden gezien. Wij hebben uw belang afgewogen tegen de belangen die gediend zijn bij handhavend optreden. Uw belang is gelegen in het kunnen voortzetten van de illegale situatie, waardoor u de beschikking heeft over twee woningen op uw perceel. Wij zijn echter van mening dat het algemeen belang dat gediend wordt met handhavend optreden voor moet gaan. Afzien van handhavend optreden zou namelijk rechtsonzekerheid, rechtsongelijkheid en een precedentwerking met zich meebrengen.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u (of andere belanghebbenden) hiertegen een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. commissie bezwaarschriften, postbus 201, 3910 AE Rhenen. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn start met ingang van de dag nadat het besluit bekend is gemaakt. In uw bezwaarschrift dient u in ieder geval te vermelden:

- uw naam en adres;
- de dagtekening van uw bezwaarschrift;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar wilt maken;
- de redenen waarom u bezwaar maakt.

b: Nieuwe Veenendaalseweg 75, Rhenen p Postbus 201, 3910 AE Rhenen
t 0317 681 681 e info@rhenen.nl

Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen en zo mogelijk een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt mee te sturen. Schrijf in de linkerbovenhoek van uw brief en op de envelop duidelijk het woord 'bezwaarschrift'. Op de website van de Rijksoverheid kunt u de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' vinden. In deze brochure kunt u meer informatie lezen over het indienen van een bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. U kunt de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland om schorsing verzoeken na het indienen van een bezwaarschrift. Indien u vragen heeft over het indienen van een verzoek om voorlopige voorzieningen, dan kunt u contact opnemen met de rechtbank, telefoonnummer 088 362 0000.

Tot slot

Bij deze brief ontvangt u de volgende bijlagen:

1. Luchtfoto waar de tweede woning op is aangegeven;
2. Controlerapport d.d. 11 januari 2019;
3. Commentaarnota zienswijzen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u gerust contact met mij op, telefoonnummer [REDACTED] of e-mail [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Rhenen,

[REDACTED]
dhr. P. Bonthuis
Secretaris

[REDACTED]
dhr. drs. J.A. van der Pas
burgemeester

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
12-10-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85171 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling
Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende
zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

20220307-538E

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45876.pdf

SBE / 20220267

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

Verbindingsweg 35 te 3921 DL Elst

Vandaag, veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

de heer Robbert Jan Pouwel Schutte, geboren te Ede op twintig december negentienhonderdvierennegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

enzovoorts,

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

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bilage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3:268 BURGERLIJK WETBOEK)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **dinsdag vijftien november tweeduizend tweeëntwintig** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

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

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

een uitgebouwd helft van een dubbel woonhuis met een vrijstaand bijgebouw, zwembad, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de **Verbindingsweg 35 te 3921 DL Elst**, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3508, groot vijfhonderdnegenentachtig (589) vierkante meter;

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

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er **wel** beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster, zoals in artikel 20 van deze akte nader omschreven.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

enzovoorts,

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

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 74704 nummer 171 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. S.B.M. Elshof, notaris te Rhenen, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per dertien oktober tweeduizend tweeëntwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 deel 74992 nummer 185 van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte", op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Elshof, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "recht van hypotheek" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "pandrechten".
- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon - hierna te noemen: "**Schuldenaar**" - aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde **Algemene voorwaarden** voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door boormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bilage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is op heden **niet** bezwaard met andere rechten van hypotheeken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

Artikel 14

Zorgplicht Verkoper

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a BW. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand, tenzij in redelijkheid niet van Verkoper kan worden gevergd dat hij voormelde termijn in acht neemt of de Schuldenaar persoonlijk benadert om te overleggen.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 15

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat*

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

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieue

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energie label

Verkoper beschikt niet over een Energie label. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energie label wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

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

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "*Kern Elst 2012*" van de gemeente Rhenen. De enkelbestemming van het Registergoed is: "*Wonen*" en de dubbelbestemming van het Registergoed is: "*Waarde – Archeologie 3*". De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Artikel 18

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die

welke in deze akte zijn vermeld.

- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 19

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

- 1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
- 2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de vooraangaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens

rechtsoptvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Uit de titel van eigendomsverwerving is niet van lasten en/of beperkingen gebleken.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is er ter zake van het Registergoed sprake van een: "*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsoptvolgers*", met als betrokken rechtspersoon de gemeente Rhenen, ontleend aan de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf oktober tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 85171 nummer 168, welk stuk tevens gepubliceerd is op de Website.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen heeft in de brief casu quo handhavingsbeschikking van tien oktober tweeduizend tweeëntwintig uitdrukkelijk bepaald dat het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom krachtens artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede geldt jegens (de) rechtsoptvolger(s) van Gerechtigde. Dit besluit heeft derhalve zakelijke werking. **Oplegging verplichtingen**

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

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

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde (en zijn gezin) en door derden; het Registergoed is (mogelijk) verhuurd in strijd met artikel 3:264 BW.

Volgens een bericht van de gemeente Rhenen, de dato zeven september

tweeduizend tweeëntwintig, staan er ook andere personen als bewoners ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde (en zijn gezin).

Huurbeding

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

Vermoeden uitoefening beroep en/of bedrijf

Het vermoeden is gerezen dat de Gerechtigde casu quo gelieerde (rechts-)personen hun beroep en/of bedrijf uitoefenen vanuit het Registergoed. Dit gebeurt (mogelijk) in strijd met de bestemming van het Registergoed. Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 22

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Woonruimte, inroeping huurbeding

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

Verlot aangevraagd, nog geen beschikking afgegeven

Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift, zal de uitspraak worden vermeld op de Website. De voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank zal bepalen of er verlot zal worden verleend. Indien verlot wordt verleend door de voorzieningenrechter aanvaardt de Koper een eventueel opgelegde ontruimingstermijn.

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

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

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

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

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

Artikel 24

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheken van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 25

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 26

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening

van Koper.

Artikel 27

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 28

Wijze van veilen

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

Artikel 29

Bieden

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

Artikel 30

Afmijnen zonder afroepen

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

Artikel 31

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 32

Legitimatie

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

Artikel 33

Gegoedheid

Financiële gegoedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 34

Recht van beraad

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

Termijn van het recht van beraad

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

Artikel 35

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de zesde werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 36

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 37

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: "Beslaglegger"). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 38

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 39

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.
4. **Informatie Website**
In aanvulling op het hiervoor onder Artikel 22 vermelde ten aanzien van het **verlof inroepen huurbeding** is het navolgende van belang:
Verkoper accepteert de onderhandse bieding in het executietraject van Koper onder de voorwaarde dat de rechter verlof verleent voor het inroepen van het huurbeding dan wel in geval van een afwijzende beschikking de Rechtbank in de beschikking vaststelt dat er geen sprake is van verhuur. Mocht het verlof worden afgewezen onder de motivering dat er sprake is van huurders en deze huurrechten gerespecteerd dienen te worden, dan zal de koopovereenkomst niet tot stand komen en zal Koper geen rechten kunnen ontleen aan de (beoogde) overeenkomst, waaronder het recht op enigerlei (schade-) vergoeding. Verkoper en Koper zullen alsdan van elkaar bevrijd zijn.

Artikel 40

Waarborgsom

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

Artikel 41

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 39 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane

schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 42

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen

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

www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Deelnemer**:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. **Handleiding**:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. **Notaris**:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. **Openbareverkoop.nl**:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. **Registratie**:
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. **Registratienotarissen**:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook

een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als

vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 45

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper.

Artikel 46

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend om veertien uur vijftientig minuten

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45876_kostenoverzicht koper - 20220267.pdf

Kostenoverzicht koper

versiedatum: 14 oktober 2022

Onderpand: Verbindingsweg 35 te Elst (Utrecht) / dossiernummer: 202220267**Datum veiling Oost: 15-11-2022****Veilingkosten**

honorarium	€	5.071,73
recherchekosten Kadaster	€	54,45
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€	137,50
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€	24,15
Totale kosten	€	5.287,83
Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00 (*)
Kosten akte de command	€	423,50 (*)

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper**.Inzetpremie is voor rekening van de **verkoper**.

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting.**Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.****Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.**