

SBE / 20241723

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

De Tinneweide 58A te 3901 KL Veenendaal

Vandaag, achttien oktober tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr.

Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

de heer mr. 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 (**bijlage 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 **negentien november tweeduizend vierentwintig** 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.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot woning bestemde ruimte op de derde verdieping van het flatgebouw, met bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend **De Tinneweide 58A te 3901 KL Veenendaal**, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, complexaanduiding 3979-A30, uitmakende het veertig/vijfduizend zevenhonderdnegentigste (40/5790) onverdeeld aandeel in de eigendom van voormelde gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit bergingen en garages op de begane grond en woningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping, met gemeenschappelijke tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen De Tinneweide 2-144 (even nummers) te 3901 KK Veenendaal, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C, nummer 2130, ter grootte van zesenvieftig are en vijfenveertig centiare (46 a 45 ca), welk perceel gedeeltelijk belast is met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Patrimonium Holding B.V., gevestigd te Veenendaal;

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 geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

Enzovoorts.

hierna ook te noemen: "Gerechtigde".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tien december tweeduizend tien in register Hypotheken 4 deel 59225 nummer 137 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. I.M. Cox, notaris te Veenendaal, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per zeventien oktober tweeduizend vierentwintig 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 vijf maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 3 deel 77585 nummer 9, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte, op drie maart tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Cox. 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 voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 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

Milieu

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

Energielabel

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

Verwarmingsinstallatie

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

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "woongebieden 2018" van de gemeente Veenendaal. De bestemming van het Registergoed is: "wonen".

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

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "*als woning met berging voor privé-doeleinden*".

Artikel 17.A

Appartementensplitsing

1. Op de gemeenschap (het appartementencomplex), waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op elf augustus tweeduizend tien verleden voor mr. J.W.P.N. Hermans, notaris te Veenendaal, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers in Register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 58692 nummer 153.
2. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van het gebouw De Tinneweide 2-144 (even nummers) te Veenendaal, gevestigd te Veenendaal en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Het is Koper bekend dat hij als

appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50789503.

3. Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
4. Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.
5. In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van tweeduizend negenhonderdtweeënzeventig euro en eenenveertig cent (€ 2.972,41), waarvan blijkt uit de in het vorige lid bedoelde verklaring.

VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven:

- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.
- Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt (**bijlage 3**).

Toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht

Verrekening (achterstallige financiële bijdrage vereniging van eigenaars

De aan deze akte gehechte verklaring(en), door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

Door de betreffende vereniging van eigenaars is een huishoudelijk reglement vastgesteld, welke op de Website zal worden gepubliceerd.

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.
- 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 inschrijfbaar 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 voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel.

In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"ERFDIENSTBAARHEDEN, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- A. *voormelde titel van aankomst (deel 1244 nummer 84), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:*

"Ten laste van het thans verkochte en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen, worden gevestigd de nodige erfdienstbaarheden, volgens welke het geoorloofd is om in, op, of boven het verkochte te mogen aanleggen en instandhouden alle werken, strekkende tot geleiding, transformatie, verdeling en levering van elektriciteit, tot levering van gas en water, tot afvoer van vuil water en soortgelijke voorzieningen, met inbegrip van daarmee in verband staande beveiligings- en ondersteuningswerken."

- B. *voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel 58692 nummer 153), is onder meer het volgende woordelijk bepaald:*

"I. VESTIGING OPSTALRECHT ZONNEPANELEN

In verband met het vorenstaande "Energielevering via Patrimonium" verklaart de comparant, handelend als gemeld, en Patrimonium woonstichting te dezer zake eveneens handelend als:

zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Veenendaal gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Patrimonium Holding B.V.,

kantoorhoudende te 3901 MJ Veenendaal, Boompjesgoed 20,

ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30204932 en

als zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten

rechtsgeldig vertegenwoordigende, te dezer zake eveneens handelend

als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Veenendaal gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Patrimonium Energie B.V.,

kantoorhoudende te 3901 MJ Veenendaal, Boompjesgoed 20, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30241445 en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende,

een overeenkomst te hebben gesloten in verband met de vestiging van een recht van opstal in verband met de door Patrimonium Energie B.V. te realiseren/gerealiseerde zonnepanelen op het dak van het gebouw De Tinneweide 2-144 (even nummers).

Vestiging zelfstandig recht van opstal

Patrimonium woonstichting, zijnde de enige eigenaar van de appartementsrechten in voormelde gemeenschap, enerzijds, hierna ter zake het opstalrecht genoemd 'eigenaar' en Patrimonium Energie B.V., voornoemd anderzijds, hierna genoemd 'opstalhouder' verklaren door middel van deze akte, het zelfstandig recht van opstal zoals hierna nader omschreven, te verlenen ten laste van:

*de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit vijfenzeventig (75) woonruimten gelegen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping, zevenenzeventig (77) bergingen en vier (4) garages op de begane grond en een gezamenlijke tuin, gelegen te **3901 KK Veenendaal, De Tinneweide 2-144 (even nummers)**, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 2130, ter grootte van zesenzeventig are en vijfenveertig centiare (46.45 are), ten behoeve van Patrimonium Energie B.V., voornoemd, die dit recht aanvaardt, en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen.*

Inhoud recht van opstal

Het recht houdt in om op het dak van het gebouw een installatie met toebehoren ten behoeve van het opwekken van energie uit zonlicht te plaatsen, in stand te houden, inspecteren, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen.

Onder toebehoren wordt verstaan al hetgeen noodzakelijk of wenselijk is voor het nut van die installatie.

Het recht is een zelfstandig altijd voortdurend zakelijk recht van opstal als bedoel in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek.

Het opstalrecht houdt in alle erfdienstbaarheden welke nodig zijn voor de uitoefening van het recht.

Eigenaar onthoudt zich van gebruik van het dak anders dan noodzakelijk voor onderhoud, inspectie, reparatie of vernieuwing van het gebouw.

Geen vergoeding

Opstalhouder is geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van het opstalrecht.

Eigendom installatie met toebehoren

Opstalhouder is eigenaar van de installatie met toebehoren en draagt daarvan het risico.

Eenzijdige beëindiging recht door opstalhouder

Opstalhouder is bevoegd eenzijdig het opstalrecht te beëindigen en is bevoegd en verplicht daarvan inschrijving te doen in de openbare registers.

Verwijdering

Bij de beëindiging van het opstalrecht zal opstalhouder zorg dragen voor verwijdering van de installatie met toebehoren; de kosten daarvan zijn voor rekening van opstalhouder.

Groenlabels

Eventuele groenlabels, groencertificaten of daarvoor in de plaats komende 'groene' rechten zijn eigendom van opstalhouder."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING BEPERKTE RECHTEN

In voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel 58692 nummer 153), is onder meer het volgende woordelijk bepaald:

"G. ENERGIELEVERING VIA PATRIMONIUM.

Patrimonium woonstichting heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Patrimonium Energie B.V., gevestigd te Veenendaal, handelsregisternummer 30241445, een overeenkomst gesloten voor het in eigendom hebben en houden van zonnepanelen op het dak van het gebouw De Tinneweide 2-144 (even nummers). De zonnepanelen zullen energie opwekken voor de gemeenschappelijke ruimten van het flatgebouw.

De energieleverantie, in de vorm van verwarming, aan de appartementsrechten zal door Patrimonium woonstichting worden verzorgd, middels een ketelhuis (hierna ook te noemen: verwarmingsinstallatie) welke zich in de omgeving van het flatgebouw bevindt. Om er voor te zorgen dat de bedoelde verwarmingsinstallatie met de daarbij behorende leidingen en kabels en dergelijke door de uiteindelijke gebruikers van de appartementsrechten worden geduld en door hen te gebruiken energie wordt afgenomen van de stichting Patrimonium woonstichting en de vennootschap Patrimonium Energie B.V., gelden de navolgende bedingen ten aanzien van voormelde appartementsrechten:

- 1. De appartementseigenaren zullen gemelde verwarmingsinstallatie ten behoeve van de levering van verwarming, hierna te noemen: "de levering van warmte", dulden en Patrimonium woonstichting toestaan werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen kabels en leidingen, deze kabels en leidingen te houden, te inspecteren en te vernieuwen, met alles wat naar het oordeel van Patrimonium woonstichting mede als ondersteuning en bescherming daarbij*

- behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.*
2. *De appartementseigenaren zijn verplicht om, zolang gemeld systeem ten behoeve van de levering van warmte aanwezig en functioneel is, de levering van warmte middels gemelde systemen te betrekken van Patrimonium woonstichting, tegen marktconforme tarieven. De hiermee verband houdende variabele kosten worden door Patrimonium woonstichting bij de appartementseigenaren in rekening gebracht.*
De hiermee verband houdende vaste kosten, zoals onderhoudskosten aan het ketelhuis, worden door Patrimonium woonstichting verrekend middels de aan de appartementseigenaren in rekening gebrachte servicekosten, welke vaste kosten in rekening worden gebracht naar rato van ieders breukdeel.
 3. *De appartementseigenaren zullen gemelde zonnepanelen ten behoeve van de levering van energie voor de gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "de levering van energie voor gemeenschappelijke ruimten", dulden en de vennootschap Patrimonium Energie B.V. toestaan werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de te leggen kabels en leidingen, deze kabels en leidingen te houden, te inspecteren en te vernieuwen, met alles wat naar het oordeel van Patrimonium Energie B.V. mede als ondersteuning en bescherming daarbij behoort, de aan- en afvoer van materialen daaronder begrepen.*
 4. *De appartementseigenaren zijn verplicht om, zolang gemeld systeem ten behoeve van de levering van energie voor gemeenschappelijke ruimten aanwezig en functioneel is, de levering van energie voor de gemeenschappelijke ruimten middels gemelde systemen te betrekken van de vennootschap Patrimonium Energie B.V., tegen marktconforme tarieven.*
 5. *Deze verplichtingen zullen zoveel mogelijk als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Patrimonium woonstichting worden aangemerkt. Deze verplichtingen zullen derhalve overgaan op degenen die één van de appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van één van de appartementsrechten zullen verkrijgen.*
 6. *De appartementseigenaren zijn verplicht om bij vervreemding van het verkochte, of een deel daarvan, vorenstaande bepalingen, onderhavige bepaling en het bepaalde in lid 7 op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s).*
 7. *Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming in bovenstaande verplichtingen, verbeurt de betreffende appartementseigenaar of zijn rechtsopvolger aan Patrimonium woonstichting een boete gelijk aan de volledig geleden schade die hieruit voortvloeit.*
- H. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN IN VERBAND MET ENERGIELEVERING**
- In verband met vorenstaande bepaling "Energielevering via Patrimonium", verklaart Patrimonium woonstichting onder de opschortende voorwaarde dat één van de appartementsrechten wordt overgedragen aan een ander dan Patrimonium woonstichting, bij deze te verlenen, casu quo aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde*

openbare registers te vestigen, wegens de te ontstane bouwkundige situatie ten behoeve van het ketelhuis met aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3399 en ten laste van de onderhavige appartementsrechten, de volgende erfdienstbaarheid (voorzover zulks nog niet is geschied):

- a. die om te dulden zonder schadeloosstelling, dat tengevolge van de huidige bouwkundige situatie eventueel de bij het ketelhuis behorende kabels en leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht.*
- b. die, strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in, op of boven het dienend erf;*
- c. die van toetreding voor onderhoud en vernieuwing, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om indien dit overeenkomstig de bouwtekeningen noodzakelijk is het betreffende appartementsrecht op de minst bezwarende wijze te betreden eventueel met de benodigde materialen teneinde het noodzakelijk onderhoud danwel vernieuwing te kunnen plegen aan de betreffende leidingen, kabels en overige voorzieningen."*

Vestiging erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Gelet op voormelde opschortende voorwaarden is als gevolg van de onderhavige eigendomsoverdracht de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen onvoorwaardelijk geworden aangezien de opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.

In verband hiermee vestigen bij deze verkoper en koper - voor zover nodig - voormelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

Voorts zijn verkoper en koper overeengekomen dat de hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

Mitsdien verzoeken verkoper en koper de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers om de Openbare Registers in overeenstemming te brengen met het vorenstaande.

KETTINGBEDING

- 1. Verkoper legt bij deze op hetgeen de koper bij deze aan neemt, de navolgende in gemelde akte van splitsing opgenomen bepalingen:*

- "4. a. De appartementsrechten hebben de bestemming woning met berging voor privé-doeleinden en dienen uitsluitend te worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of één of meer inwonende huisgenoten. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming - waaronder met name begrepen het geval dat de eigenaar de aan zijn appartementsrecht met de bestemming woning verbonden gebruiksrechten door één of meer anderen ten titel van huur of onder andere titel laat uitoefenen - is slechts geoorloofd na*

voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur tenzij de vergadering deze toestemming aan zich heeft voorbehouden. Het vorenstaande laat onverlet dat Patrimonium woonstichting voornoemd casu quo haar eventuele rechtsopvolger/toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 lid 1 van de Woningwet in haar rol van -van oudsher- verhuurder van de woningen/appartementsrechten gerechtigd is en blijft om zijn verhuurtaak ten aanzien van de appartementsrechten uit te oefenen.

- b. Teneinde een goed leefklimaat in het gebouw te waarborgen en te behouden is het te allen tijde verboden een appartementsrecht met de bestemming woning geheel of gedeeltelijk te exploiteren als pension of kamerverhuurbedrijf. Dit zal met een kettingbeding en boetebepaling in de akten van levering van de appartementsrechten extra worden gewaarborgd."*
- 2. *Patrimonium woonstichting kan schriftelijk ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 van dit artikel bepaalde.*
- 3. *Koper is bij niet-naleving van de in lid 1 genoemde verplichtingen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan Patrimonium woonstichting van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of dagdeel dat de koper in verzuim is met betrekking tot hetgeen in lid 1 is bepaald, met bevoegdheid voor Patrimonium woonstichting om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- 4. *Bij deze wordt ten behoeve van Patrimonium woonstichting bedongen dat koper de bepalingen in de leden 1, 3 en 4 alsmede de onderhavige bepaling in de vorm van een kettingbeding aan haar rechtsopvolgers oplegt. Indien koper in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt koper aan Patrimonium woonstichting een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00). De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan Patrimonium woonstichting toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen."*

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 (door Gerechtigde en haar vriend)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde en haar gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Veenendaal, de dato zeven augustus tweeduizend vierentwintig, staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde en haar vriend.

Huurbeding

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

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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. Verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Verlof 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 verlof zal worden verleend. Indien verlof 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.

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.

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 BW.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

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.

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 zaalbieter door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters 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 go goedheid vóór of tijdens de Veiling

De go goedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een

vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 34

Recht van beraad

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

Termijn van het recht van beraad

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

Artikel 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 ontlenen 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 ontlenen 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 aantoon 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;

3. de verklaring van de vereniging van eigenaars.

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 en tien minuten