

Spaanderbank 10, 3846JH HARDERWIJK (46711)



Woonhuis
het woonhuis gelegen aan de Spaanderbank 10 te 3846 JH Harderwijk



Beschrijving

a. het perceel grond met daarop het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Spaanderbank 10 te 3846 JH Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6225, groot een are en negenentwintig centiare (1a 29ca);

b. de van de eigendom van het hiervoor omschreven registergoed afhankelijke mandelige zaak, ten behoeve van een parkeerplaats, zijnde het: het één/ twintigste (1/20ste) onverdeeld aandeel in een perceel grond, plaatselijk bekend als 'Langezandhof' te Harderwijk waarop geprojecteerd parkeerplaatsen met gemeenschappelijke toegang van en naar de openbare weg, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 6216;

De afbeelding toont een rij van drie verdiepingen tellende huizen met een rode dakpan en witte gevels. De huizen hebben witte balkons met metalen leuningen. De voordeuren zijn van verschillende kleuren, waaronder rood en wit.

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Oost dinsdag 17 juni 2025
Inzet	dinsdag 17 juni 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 17 juni 2025 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



Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	2020
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	99 m²

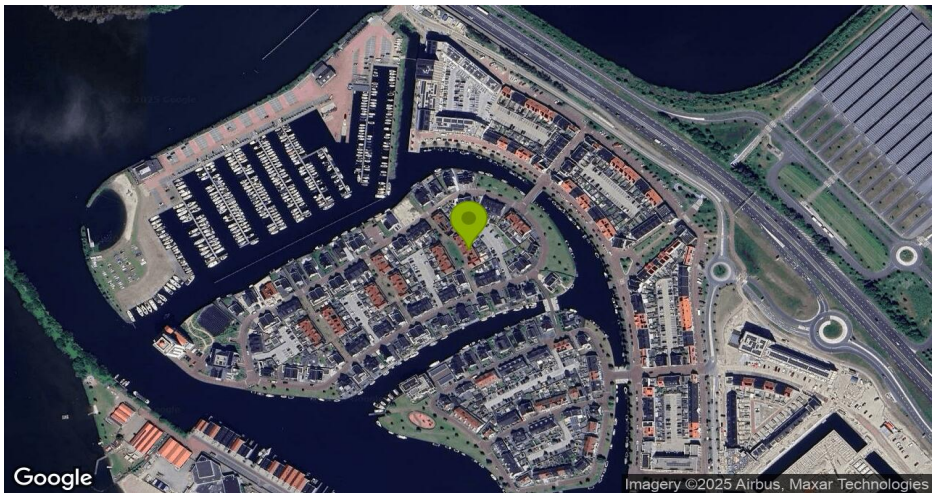
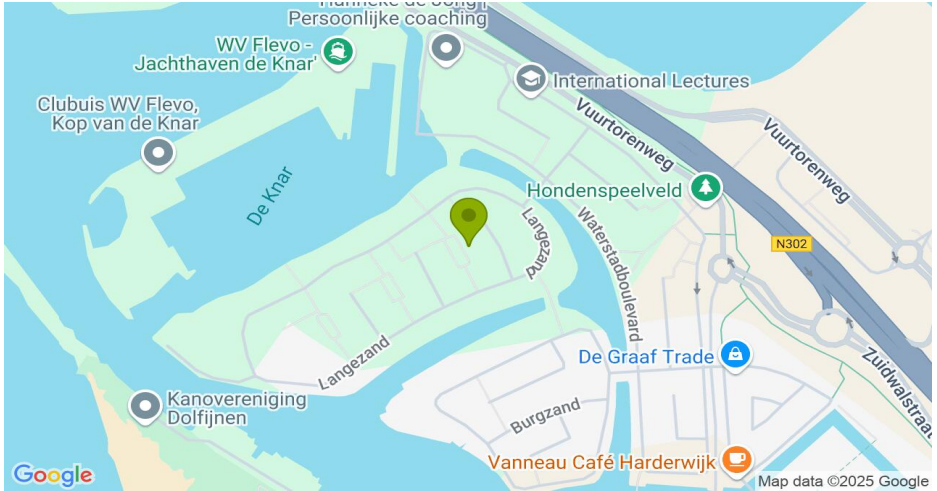


Perceeloppervlakte	129 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Harderwijk E 6225 en 6216



Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% voor rekening verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.463,00 (per 16-05-2025 om 16:14 uur)



Kadastrale kaart

46711-kadastralekaart3846Spaanderbank.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20251029/SBE



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk
Sectie E
Perceel 6225

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46711.pdf

SBE / 20251029

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

Spaanderbank 10 te Harderwijk

Vandaag, zestien mei tweeduizend vijftientig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw mr. Alexandra Helena Maria Baljet - Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderdtweënnegentig, 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 **zeventien juni tweeduizend vijftieng** 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:

- a. het perceel grond met daarop het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Spaanderbank 10 te 3846 JH Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6225, groot een are en negenentwintig centiare (1a 29ca);
- b. de van de eigendom van het hiervoor omschreven registergoed afhankelijke mandelige zaak, ten behoeve van een parkeerplaats, zijnde het: het één/twintigste (1/20ste) onverdeeld aandeel in een perceel grond, plaatselijk bekend als 'Langezandhof' te Harderwijk waarop geprojecteerd parkeerplaatsen met gemeenschappelijke toegang van en naar de openbare weg, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 6216;

hierna tezamen 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 hierna in deze akte nader vermeld.

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 tezamen met een derde in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tien augustus tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 73768 nummer 77 van het afschrift van een akte van levering, op negen augustus tweeduizend achttien verleden voor mr. E.J. de Jonge, notaris te Harderwijk, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. Bij voormelde akte werd uitsluitend de grond in eigendom verkregen, het daarop gebouwde is verkregen door stichting voor eigen rekening.

Het Registergoed is vervolgens toebedeeld en geleverd aan de Gerechtigde bij akte van verdeling, op dertien oktober tweeduizend twintig verleden voor voornoemde notaris De Jonge, van welke akte een uittreksel is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 79721 nummer 126. In welke akte de deelgenoten hebben verklaard dat de verdeling naar hun volkomen genoegen tot stand is gebracht en dat ieder het haar/hem toekomende heeft ontvangen en dat zij elkaar over en weer ter zake van de verdeling volledig kwijting hebben verleend. Iedere deelgenoot heeft de verdeling te zijnen bate of schade aanvaard.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per vijftien mei tweeduizend vijftentwintig 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 tien augustus tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 deel 74191 nummer 100, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte", op negen augustus tweeduizend achttien verleden voor voornoemde notaris De Jonge, 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 Gerechtigde, hierna ook te noemen: "**Schuldenaar**", aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van € 2.000.000,-
- 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 hypotheek 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

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar de gemeente.

Bestemmingsplan

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 voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsoptvolgers 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 erfdiensbaaheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, 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:

1. voormelde aankomsttitel (deel 73768 nummer 77). In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 7. Verkoopregulerende bepaling

Met betrekking tot verkoop regulerende bepaling wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidend:
(begin citaat)

"Vervreemding van het gekochte

Artikel 20

Het is de Koper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."

(einde citaat)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 21 en 23, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 6227 en 6210 de volgende erfdiensbaaheden gevestigd en aangenomen:

Erfdiensbaahheid van overbouw

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de vernijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

Erfdiensbaahheid tot legalisering van de bouwkundige situatie

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal

gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen, of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.

Erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf onder vervulling van de hierna vermelde (opschortende) voorwaarde een latere uitbouw/aanbouw realiseert en in dat kader overbouw dient te plegen. Deze erfdienstbaarheid beoogt de eigenaar van het heersend erf indien in het kader van het huidige bouwplan geen uitbouw/aanbouw wordt gerealiseerd de mogelijkheid te geven om binnen één jaar na oplevering toch een uitbouw/aanbouw te (doen) realiseren en daarbij de binnenmuur zonder verspringingen door te kunnen laten lopen.

Deze erfdienstbaarheid omvat tevens de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de betreffende eigenaar van het heersend erf ten behoeve van de realisatie van de uitbouw/aanbouw een deel van het buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarde dat alle schade ontstaan tijdens en in het kader van de realisering van de te bouwen uitbouw/aanbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw/aanbouw realiseert. Alle schade die is ontstaan binnen een (1) jaar na voltooiing van de betreffende uitbouw/aanbouw wordt in ieder geval geacht schade te zijn die is ontstaan tijdens de realisering van de betreffende uitbouw/aanbouw. Na ommekomst van dit ene jaar kan niet zonder meer gesteld worden dat ontstane schade is veroorzaakt als gevolg van de uitbouw/aanbouw.

De (opschortende) voorwaarden luiden:

- de bouwwerken worden gerealiseerd binnen één (1) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;

- de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerk opties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

Voorts geldt met betrekking tot deze erfdienstbaarheid het volgende:

- a. deze erfdienstbaarheid houdt niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheid wordt niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.

Instandhoudingsverplichting

In verband met de door verkoper aangebrachte projectmatige (groen)voorzieningen en zaken wordt hierbij door verkoper aan koper de verplichting opgelegd om de volgende voorzieningen en zaken in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vervangen (onder gebruikmaking van dezelfde materiaal- en vormgeving):

1. de erfafscheiding (privé eigendom) tussen privé terrein en mandelige binnen-/parkeerterrein en/of openbare weg;
2. de aan de bergingen behorende bij de woningen projectmatig aangebrachte verlichtingsarmaturen.

Vliegende Waterfronters

Aan verkoper is door de gemeente Harderwijk de verplichting opgelegd om binnen het project Waterfront nestvoorzieningen te maken voor gier- en huiszwaluwen. Voor de gierzwaluw betekent dit het aanbrengen van enkele speciale dakpannen waarin kan worden genesteld. In het verkochte zijn één of meerdere van deze dakpannen aangebracht.

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Harderwijk, voor wie de verkoper bij deze aanvaardt, deze speciaal aangebrachte dakpannen te dulden, in stand te houden en te onderhouden en het gebruik (onder meer door zwaluwen) van deze speciale dakpannen niet te belemmeren.

Kettingbeding

- a. De koper is verplicht het bepaalde als hiervoor vermeld bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om hetgeen hiervoor vermeld in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per maand ten behoeve van de gemeente

- Harderwijk, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor in deze bepaling ten aanzien van "Vliegende Waterfronters" is opgenomen, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde ten aanzien van de nestvoorzieningen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Harderwijk het beding aan.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Beplanting en erfafscheiding

Ten aanzien van de beplanting, hagen en/of eventueel aangelegd hekwerk op de erfgrenzen van het registergoed en/of op de erfgrenzen van die gedeelten welke bestemd zijn tot individueel gebruik geldt de navolgende kwalitatieve verplichting.

Ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente Harderwijk en/of de eigenaar van een naast gelegen perceel bestaat op de wijze als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek de verplichting tot instandhouding van de beplanting, hagen en/of eventueel aangebracht hekwerk op de erfgrenzen van het registergoed, alsmede op de erfgrenzen van die gedeelten welke bestemd zijn tot individueel gebruik.

De beplanting, hagen en/of eventueel aangebracht hekwerk dienen te worden onderhouden volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeente Harderwijk hanteert.

GEDOOGVERPLICHTING

Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht te gedogen dat de in de armaturen aangebrachte verlichting is aangesloten op zijn privé elektriciteitsmeters, welke armaturen zijn bevestigd aan de op het verkochte te realiseren berging. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om de kosten van elektriciteit voor de in de armaturen aangebrachte verlichting voor eigen rekening te voldoen.

Verkoper en koper komen overeen voormelde gedoogverplichting hierbij ten laste van het verkochte - voor zover deze verplichtingen betreffen een dulden of niet doen - worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van vorenbedoelde bewonersvereniging. Verkoper neemt de uit vorenstaande bepaling voortvloeiende kwalitatieve rechten aan ten behoeve van de bewonersvereniging.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen, kwalitatieve bedingen en/of erfdienstbaarheden het verkochte betreffende wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

“Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

5.1 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van voormelde percelen met kadastrale nummers 6161, 6164, 6166, 6156, 6154, 6162, 6165, 6173, 6163, 6171, 6170, 6167, 6157, 6172, 6159, 6158, 6169, 6168, 6160 en 6178 (afkomstig uit het perceel met het vervallen kadastrale nummer 5936) wordt te dezen verwezen naar voormelde akte tot levering de dato eenendertig januari tweeduizend acht (deel 53993 nummer 138), waarin woordelijk staat vermeld:

“4. Met betrekking tot eventueel te maken kosten (onderzoek, sanering, etcetera) als gevolg van aanwezige verontreiniging wordt geacht dat deze zodanig in de koopsom te zijn verdisconteerd dat de gemeente de risico's van eventueel aanwezige verontreiniging volledig op zich neemt. De gemeente zal de Staat dan ook niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging in het verkochte. Deze verplichting van de gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degene die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting verbonden.”

5.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat ij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen.”

(einde citaat)

(begin citaat)

“Artikel 8. Algemene voorwaarden

8.1 De navolgende bepalingen uit de “Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de Gemeente Harderwijk 2009” zijn van toepassing op de onderhavige levering van het Verkochte (hierna aangeduid als: de **“Algemene Voorwaarden”**):

(a) Hoofdstuk 1;

(b) Hoofdstuk 2, met uitzondering van artikel 2.5;

(c) Hoofdstuk 3;

(d) Hoofdstuk 5, alleen voor wat betreft de artikelen 5.2, 5.3, 5.4 (de leden a., b. en g.), 5.7 (op specifiek te benoemen bouwnummers), 5.8,

5.9, 5.16 en 5.19.

Een exemplaar van de Algemene Voorwaarden is aan deze akte gehecht (biilaae), en de Algemene Voorwaarden worden geacht woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte en zijn aan de Koper genoegzaam bekend.

8.2 (a) In artikelen 2.12, 2.17 en 2.18 van de Algemene Voorwaarden is het navolgende opgenomen:

“Artikel 2.12 Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op de onroerende zaak aanwezige bomen mogen niet worden gekapt of gerooid tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders een kapvergunning is verleend.

Artikel 2.17 Gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het verkochte en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd of onderhouden.
- b. De wederpartij is verplicht de toestand van alles wat op grond van lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die burgemeester en wethouders of de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk vinden.
- e. De wederpartij is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 2.18 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens

De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichtingen

- a. De artikelen 2.12, 2.17 en 2.18 blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het

goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij wordt bepaald dat ook gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.”*

Voor zover deze bepalingen betreffen een dulden en niet-doen, worden deze bepalingen bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Terzake de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

- (b) Ten behoeve van het aan de Verkoper in eigendom blijvende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 5936, 5931, 6039 en sectie A, nummer 4928, en wel uitsluitend die delen daarvan die dienst doen als openbare weg en ten laste van het Verkochte wordt gevestigd de erfdiensbaarheid met de volgende inhoud:*
- de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het lijdend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, daaraan de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het lijdend erf minst bezwaarlijke manier, waaraan de eigenares van het lijdend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het lijdend erf is of op een bepaald moment kan worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdiensbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, die uit het vorenstaande voortvloeien, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenne-inrichting.*

(c) In de Algemene Voorwaarden is het navolgende opgenomen:

“Artikel 2.12 Kapverbod

enzovoorts

Artikel 5.2 Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten

- a. De wederpartij verbindt zich op het uitgegeven terrein bebouwing te realiseren overeenkomstig de bestemming van het terrein, zoals die is aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, en overeenkomstig de eventuele voor het uitgegeven terrein vastgestelde stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden, dit volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.
- b. De wederpartij is verplicht om uiterlijk binnen drie maanden na de dag waarop het verkoop- c.q. erfpachtbesluit schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld de op de te realiseren bebouwing betrekking hebbende bouwvraag bij burgemeester en wethouders in te dienen; met de bouw moet worden gestart binnen drie maanden na dagtekening van het besluit tot verlening van de bouwvergunning en de bouw moet zodanig worden voortgezet, dat binnen 18 maanden na verloop van laatstgenoemde termijn van drie maanden de te realiseren bebouwing glas- en waterdicht is.
Wanneer daartoe aanleiding bestaat kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid. b. vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de betreffende grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.
- g. Wanneer niet wordt voldaan aan de onder lid b. omschreven

termijnen, zal de wederpartij door de gemeente schriftelijk ingebreke gesteld worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3, waarna zij een boete verbeurt aan de gemeente ter grootte van 10 % van de koopsom of éénmaal de jaarlijkse canon.

- h. Ongeacht of de boete als bedoeld in lid g. opgelegd wordt aan de wederpartij, heeft de gemeente het recht volledige nakoming van de gewraakte overeenkomst te vorderen.

Artikel 5.3 Politiekeurmerk Veilig Wonen

De wederpartij verbindt zich op de uitgegeven grond woningen (inclusief de daartoe behorende achterpaden) te bouwen die voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze staan vermeld in het handboek en de regeling 2008. De wederpartij is hiervoor zelf verantwoordelijk en alle hiervoor benodigde documenten moeten ook door of in opdracht en voor rekening en risico van de wederpartij te worden aangevraagd c.q. te worden aangeleverd.

Artikel 5.4 Verplichting zelfbewoning en regeling doorverkoop

- a. De wederpartij is verplicht om de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. De wederpartij is verplicht de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering van de woning, of wanneer de oplevering op het moment van het passeren van de notariële akte tot verkoop van deze woning al heeft plaatsgevonden, gerekend vanaf de datum van de hiervoor bedoelde akte, te betrekken overeenkomstig het bepaalde onder a.

enzovoorts

- g. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete ter grootte van € 45.000,= verschuldigd aan de gemeente voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

enzovoorts

Artikel 5.7 Aanleg parkeerplaats

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om tegelijk met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening een van de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden, dat voor zover in het ter plaatse geldende bestemmingsplan de aanduiding 'parkeren op eigen erf' is opgenomen.
- b. Wanneer er een in lid a. bedoelde parkeerplaats is aangelegd, is de wederpartij c.q. de gebruiker van de woning verplicht één bij hem/haar eventueel in gebruik zijnde auto niet op een openbare

parkeerplaats binnen een straal van 250 m rond de woning te 14 parkeren, maar moet daarvoor gebruik worden gemaakt van een voorziening op zijn/haar eigen perceel.

- c. Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van € 45,- per dag dat de overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel voortduurt, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.

Artikel 5.8 Gemeenschappelijke paden

De wederpartij verbindt zich, wanneer op het verkochte en de aansluitende en dichtbij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van en ten laste van de gronden over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen grond.

Artikel 5.9 A.B.C. -bepaling

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten koopovereenkomst de algemene uitgiftevoorwaarden, voor zover van toepassing, integraal worden opgenomen, waarbij voor de 'wederpartij' steeds de 'koper' moet worden gelezen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, sub a., moet de notariële akte worden verleden binnen twee jaar na de datum, waarop het besluit tot verkoop van burgemeester en wethouders schriftelijk aan de wederpartij is meegedeeld; naar keuze van de wederpartij kan het betreffende bouwterrein binnen deze periode van twee jaar bij notariële akte worden overgedragen en bij dezelfde akte worden doorverkocht aan de koper c.q. opdrachtgever tot de bouw van de woning;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.6, lid b., komen alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, met ingang van 1 januari volgend op de datum waarop het op de transactie betrekking hebbende koopcontract is getekend voor rekening van de wederpartij, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd;

- e. *na een ingebrekestelling als omschreven in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente ter grootte van € 45.000,= voor elke overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

enzovoorts

Artikel 5.16 Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, als ook bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 45.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op dezelfde wijze als in lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich ten opzichte van de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan zijn rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."*

Partijen komen als aanvulling op de Algemene Voorwaarden nog overeen dat de volgende verplichtingen ook dienen te worden opgelegd aan rechtsopvolgers van de Koper en dienen te vallen onder het in artikel 5.16 van de Algemene Voorwaarden bedoelde ketting-/boetebeding:

"Een wederpartij van de gemeente dient het op zijn kavel conform het bouwplan gesitueerde water in stand te houden en te onderhouden, waarbij uitdrukkelijk geldt dat het niet is toegestaan om de watergang te blokkeren/te dempen of daar bouwwerken in op te richten anders dan conform het bouwplan en behoudens met toestemming van de gemeente."

Voormelde bepalingen worden bij deze opgelegd aan de Koper en bedongen ten behoeve van de Gemeente, waarbij de Koper in geval van vervreemding verplicht is om overeenkomstig het in voormelde bepalingen aangehaalde ketting-/boetebeding door te leggen aan rechtsopvolgers, met dien verstande dat het onder artikel 5.2.c van voormelde bepalingen bedoelde vervreemdingsverbod niet geldt voor

verkoop en levering door de Koper aan derden met wie met wie de Koper een koopovereenkomst/koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ter zake de bouw van een woning met toebehoren.”

(einde citaat)

In bedoelde overeenkomst van koop (tussen gemeente Harderwijk en verkoper) wordt nog woordelijk vermeld als volgt:

(begin citaat)

- a. Koper verplicht zich tegenover de gemeente het op het verkochte vallende hemelwater niet via de (vuilwater)riolering af te voeren;
- b. Koper verplicht zich tegenover de gemeente het op het verkochte en de daarop te realiseren opstellen vallende hemelwater in te zamelen en ver het terreinoppervlak of via goten af te voeren naar de openbare weg dan wel af te voeren via een zelf aan te leggen infiltratiesysteem;
- c. Koper verbindt zich tegenover de gemeente betreffende de op het verkochte te realiseren opstellen geen zinken, loden of koperen materialen te gebruiken, tenzij deze worden afgeplakt met EPDM-foliën of een kwalitatief vergelijkbaar materiaal zodat er geen uitloging kan optreden;
- d. Koper verplicht zich tegenover de gemeente zorg te dragen voor een goed functioneren van de op het verkochte aangelegde goten voor de afvoer van hemelwater naar de openbare weg dan wel zorg te dragen voor de zelf aangelegde infiltratievoorzieningen voor de afvoer van het hemelwater;
- e. Koper verbindt zich tegenover de gemeente geen stoffen in de infiltratievoorzieningen of goten te brengen waarvan hij weet of moet vermoeden dat deze stoffen vervuiling van bodem, grondwater of oppervlaktewater kunnen veroorzaken;”

(einde citaat)

Mandeligheid

Met betrekking tot de onder **A. vermelde mandelige zaak** wordt verwezen naar een akte van levering op negenentwintig december tweeduizend zeventien voor mr. Rianne Carolina Margriet Smit, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris De Jonge verleden, onder meer inhoudende vaststelling bepalingen van mandeligheid en de inwerkingtreding daarvan, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op twee januari tweeduizend achttien in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72342, nummer 6, zulks mede in verband met een akte van rectificatie op acht januari tweeduizend achttien verleden voor genoemde toegevoegde notaris Smit, waarin woordelijk, voor zover thans van belang, het volgende staat vermeld:

(begin citaat)

MANDELIGHEID

Met betrekking tot de onder **A. vermelde mandelige zaak**, waarvan verkoper en koper thans gezamenlijk eigenaar zijn, verklaren de verscheen persoon

onder 1. genoemd voor en namens verkoper en de koper het navolgende:
Het bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt, zal tevens een aantal gemeenschappelijke (groen)voorzieningen omvatten, waarvan de belangrijkste zullen zijn:

- a. de toegangsweg naar en van het binnenterrein om te komen van en te gaan naar de openbare weg, in casu Langezand te Harderwijk. Het binnenterrein, plaatselijk ook bekend als Langezandhof, geeft toegang tot de bij de woningen behorende achtertuinen;
- b. het hiervoor onder a. bedoelde binnenterrein, mede bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen, waarvan parkeerplaatsen zullen worden toegewezen aan de afzonderlijke woningen;
- c. de verlichting van het binnenterrein voorzover deze niet is aangesloten op de energievoorziening van de woning van koper;
- d. een eventueel hek en afscheiding van de hiervoor onder a. bedoelde toegangsweg en het binnenterrein;
- e. rioleringsbuizen ten behoeve van de afwatering van het mandelige terrein.

De gemeenschappelijke voorzieningen zullen gemeenschappelijk eigendom worden van de gezamenlijk eigenaar en zijn bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de woningen.

Met betrekking tot die gemeenschappelijke onroerende zaken worden bij deze akte ter uitvoering van de beoogde mandeligheid de bepalingen van mandeligheid vastgesteld, die tussen de deelgenoten in de mandelige onroerende zaken als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden.

In dat kader wordt de volgende regeling vastgesteld

Mandeligheid

Artikel 1

De mandelige zaak zal gemeenschappelijk eigendom zijn tussen de eigenaren van de grondgebonden woningen aan de Langezand en Spaanderbank, bekend onder de bouwnummers 4,5, 8 tot en met 10, 16 tot en met 30.

Die eigenaren bestemmen de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van hun woningen.

Bij de eigendom van een woning behoort één parkeervoorziening. Per parkeervoorziening behoort bij de eigendom van een woning derhalve het een/twintigste (1/20e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak.

Gebruik mandelige zaak

Artikel 2

1. De mandelige zaak zal kunnen worden gebruikt als toegangsweg (al dan niet met afscheiding), binnenterrein met parkeerplaatsen. Het is niet toegestaan de mandelige zaak te gebruiken voor de stalling van (vuil)container, aanhangwagen, caravan en dergelijke.
2. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: "deelgenoot") heeft het recht om de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de

bestemming ervan en onder respectering van gelijke gebruiksrechten van de overige deelgenoten.

3. De niet bij de eigendom van de woningen behorende parkeervoorzieningen (veertien extra parkeerplaatsen) staan ter beschikking voor openbaar gebruik.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

Artikel 3

1. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel in de eigendom van de mandelige zaak verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.
2. In geval van schade aan de mandelige zaak, als ook indien de toestand van de mandelige zaak dat met zich meebrengt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van herstel/vernieuwing.
3. Eventuele verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden gebruikt tot herstel van de betreffende schade/vernieuwing.
4. De door een deelgenoot verschuldigde bijdrage ter bestrijding van de in lid 1 bedoelde kosten kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Bewonersvereniging "Langezandhof", statutair gevestigd te Harderwijk (de bewonersvereniging).
5. Teneinde de bewonersvereniging reeds een startkapitaal te verschaffen, heeft de koper als voorschot in de beheerkosten, aan de notaris een bedrag van vijftig euro (€ 50,00) voldaan. Dit bedrag zal door de notaris worden overgemaakt aan de bewonersvereniging.
6. Verkoper is na oplevering van de mandelige zaak gedurende de periode dat zij nog woningen in verkoop heeft en/of zal geven die een aandeel in de mandelige zaak hebben niet verplicht tot het doen van de in lid 1 genoemde bijdragen.

Beheer mandelige zaak

Artikel 4

1. De mandelige zaak zal worden beheerd door eerder genoemde Bewonersvereniging "Langezandhof", statutair gevestigd te Harderwijk.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienstbaar kunnen zijn aan de instandhouding van de mandelige zaak.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen leiden. Hij vertegenwoordigt daarbij de deelgenoten.
De beheerder kan in het kader van de uitoefening van het beheer over de mandelige zaak geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is gehouden om binnen zes maanden na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, rekening en verantwoording af te leggen jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is voorts verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende

bescheiden aan de opvolgende beheerder ter beschikking te stellen.

Andere dan beheershandelingen

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten uitsluitend tezamen bevoegd.
2. De deelgenoten zullen tezamen en bij gewone meerderheid van stemmen beslissen of er voor de mandelige zaak al dan niet een verzekeringsovereenkomst tegen de gebruikelijke risico's zal worden afgesloten. Hetzelfde geldt voor het wijzigen en/of beëindigen van een gesloten verzekeringsovereenkomst.

Overdracht van het aandeel in de mandelige zaak

Artikel 6

1. Het aandeel in de mandelige zaak is accessoir aan de eigendom van de woningen als bedoeld in artikel 1. Levering en bezwaring van de eigendom van een woning treft op gelijke wijze het aandeel in de mandelige zaak.
2. Het aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van de eigendom van een woning waaraan het accessoir is worden overgedragen, behoudens voor zover in de wet anders is bepaald. Het bepaalde in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
In afwijking van het vorenstaande is afzonderlijke overdracht mogelijk van de gezamenlijke overige deelgenoten, mits al deze overige deelgenoten hun medewerking aan die overdracht verlenen en ieder hunner een gelijk aandeel in het overgedragen aandeel verkrijgt.
3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de beheerder van de mandelige zaak.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan één of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 7

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Hoofdelijke verbondenheid

Artikel 8

Indien de eigendom van een woning aan meerdere eigenaren toebehoort is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het aandeel in de mandelige zaak voortvloeiende verplichtingen.

Kettingbeding

Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht en gerechtigd namens de overige deelgenoten een overeenkomst te sluiten met degene(n) die hem onder bijzondere titel opvolgt/opvolgen in zijn rechten op de mandelige zaak,

welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger(s) en de overige deelgenoten voor zover zulks al niet het geval zou zijn op grond van het bepaalde in artikel 3:168 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek- over en weer gebonden zijn aan de onderhavige regeling van mandeligheid (met inbegrip van het onderhavige kettingbeding) en aan de op basis van die regeling genomen besluiten.

2. Voorts is iedere deelgenoot verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van voormelde bewonersvereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
3. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevalge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00), welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats is getreden.

Aanvang/einde mandeligheid

Artikel 10

1. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking zodra de mandelige zaak mede-eigendom is tussen twee of meer eigenaren en zij die zaak bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de aan hen in eigendom toekomende woningen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de Openbare Registers.
2. De mandeligheid eindigt:
 - a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
 - b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers;
 - c. zodra het nut voor elk van de woningen is geëindigd;
 - d. indien de mandelige zaak geheel teniet gaat."

(einde citaat)

Lidmaatschap bewonersvereniging/Kettingbeding

1. Koper is verplicht lid te worden en koper meldt zich hierbij als lid aan van de vorenbedoelde bewonersvereniging, hetgeen door verkoper als bestuurder van de bewonersvereniging bij dezen wordt aanvaard.
2. Bij vervreemding en levering van het verkochte eindigt het lidmaatschap van voormelde bewonersvereniging en dient

vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid.

Koper is verplicht bij vervreemding van het verkochte van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de bewonersvereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

3. *De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
4. *Koper verklaarde een exemplaar van de statuten van de bewonersvereniging te hebben ontvangen.*

Betreffende het verkochte zijn aan verkoper verder geen bijzondere verplichtingen, kwalitatieve bedingen, erfdiensbaarheden, lasten en beperkingen uit overeenkomst bekend."

2. Publiekrechtelijke beperking

Het Registergoed is belast met een publiekrechtelijke beperking, woordelijk luidende: "*Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming*", met als betrokken bestuursorgaan Provincie Gelderland, ontleend aan de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op vijftien augustus tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 60342 nummer 41 en de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op elf juli tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 deel 86865 nummer 106.

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 erfdiensbaarheden 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.

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en zijn gezin)

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

Volgens een bericht van de gemeente Harderwijk, de dato vijftientwintig april

tweeduizend vijftientig, staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde en een derde.

Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executorialie 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

Geen huurbeding

De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

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.

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 onraadselden.

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

Afmiinen 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 "MUN" 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 goedgeoedheid vóór of tijdens de Veiling

De goedgeoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekende 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.

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. Registratienotaris:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont 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 zestien uur en twintig minuten

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46711_kostenoverzicht koper - 20251029 4145-2679-8428 v.1.pdf

Kostenoverzicht koper

versiedatum:

16-5-2025

Onderpand: Spaanderbank 10 te Harderwijk / dossiernummer: 20251029

Veilingkosten

honorarium	€	5.142,50
recherchekosten Kadaster (€54,45 per object)	€	108,90
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€	181,00
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€	30,20
Totale kosten	€	5.462,60

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€	5.000,00 (*)
Kosten akte de command	€	484,00 (*)

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.