

Penningkruidstraat 13, 6841DD ARNHEM (43723)



Tussenwoning
een tussenwoning met berging, achterom, tuin, ondergrond en verder aanhorigheden, staande en gelegen aan de
Penningkruidstraat 13 te 6841 DD Arnhem



Beschrijving

een tussenwoning met berging, achterom, tuin, ondergrond en verder aanhorigheden, staande en gelegen aan de Penningkruidstraat 13 te 6841 DD Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E, nummer 3500, ter grootte van 1 are 49 centiare (1a 49 ca).

De aangehaalde informatie met betrekking tot onder andere de indeling is afkomstig van derden en overgenomen uit een taxatierapport de dato 12 september 2018 (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen). De taxateur heeft geen toegang tot het object gehad, op basis van referentieobjecten verwacht taxateur de vermelde indeling.



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Oost dinsdag 19 februari 2019
Inzet	dinsdag 19 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 februari 2019 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 Beke

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1958
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	96 m ²
Woninginhoud	330 m ³

Perceeloppervlakte	149 m ²
Bezichtiging	dinsdag 29 januari 2019, van 10:30 tot 11:30 woensdag 13 februari 2019, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E, nummer 3500

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% voor rekening van de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.322,00 (per 18-01-2019 om 09:40 uur)

Bijzonderheden

ONDERZOEKSP LICHT KOPER

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

BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR EEN PARTICULIERE KOPER BIJ HET DOEN VAN EEN ONDERHANDSE BIEDING

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

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Sanne Beke van Dirkzwager legal & tax te Arnhem.

HUURBEDING

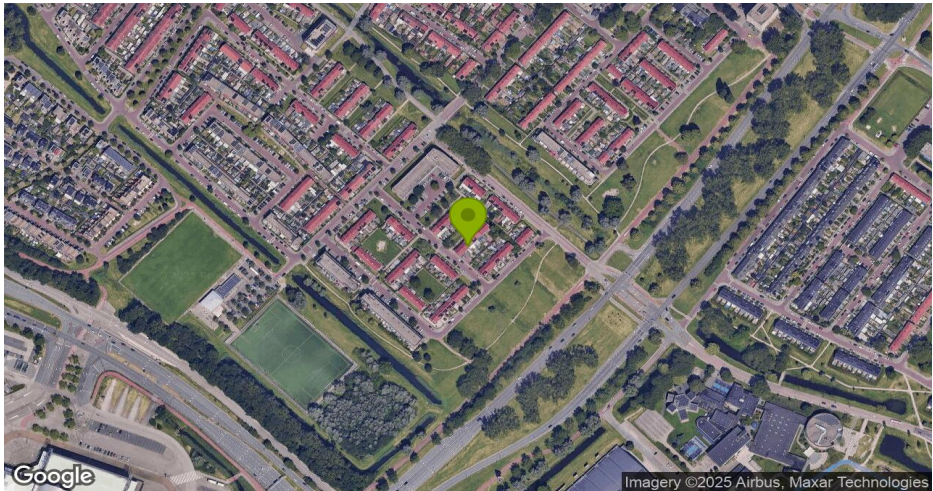
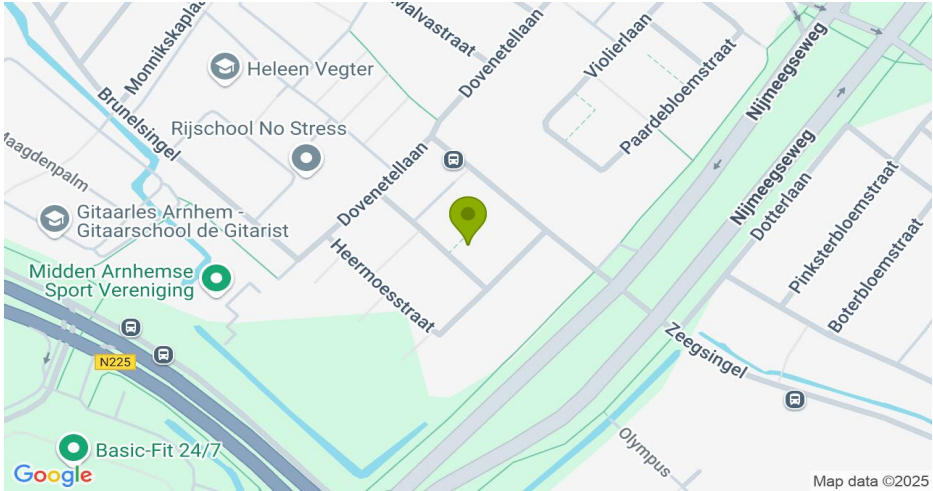
De verkoper heeft het huurbeding ingeroepen jegens de bewoner(s), niet zijnde de gerechtigde(n). De ter zake nodige gerechtelijke procedure is aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank. Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift,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

BESCHIKKING RECHTBANK GELDERLAND, LOCATIE ARNHEM d.d. 30 januari 2019

De voorzieningenrechter heeft verlof verleend tot het intrekken van het huurbeding tegen de (onbekende) huurders c.q. onderhuurders. De voorzieningenrechter heeft bepaald dat gedurende een termijn van veertien dagen na de betekening van de beschikking aan de (onbekende) huurders c.q. onderhuurders niet ontruimd mag worden.

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Malburgen-West 2010" van de gemeente Arnhem. Het registergoed heeft de enkelbestemming "wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".

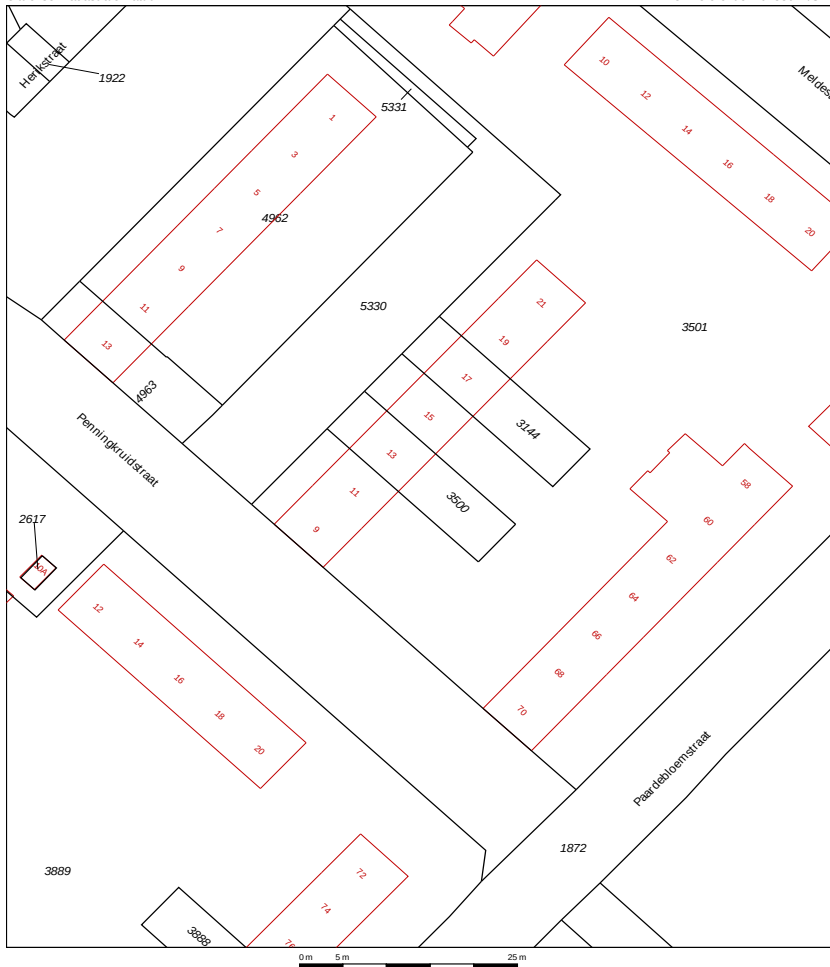


Kadastrale kaart

43723-kadastralekaart6841Penningkruidstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 20183644/SBE



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43723.pdf

SBE / 20183644

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

Vandaag, achttien januari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr.

Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw Alexandra Helena Maria Beke, geboren te Amsterdam op vier
augustus negentienhonderd tweeënnegentig, 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 en Internetborg;

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 februari tweeduizend negentien** vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congressentrum 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:

een tussenwoning met berging, achterom, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de **Penningkruidstraat 13 te 6841 DD Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E, nummer 3500, groot een are negenenveertig centiare (1 a 49 ca);

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 negentien maart tweeduizend vijftien in deel 65884 nummer 59 van het afschrift van een akte van levering, op achttien maart tweeduizend vijftien verleden voor mr. K.J. van de Kamp, destijds notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per zeventien januari tweeduizend negentien 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 negentien maart tweeduizend vijftien deel 67560 nummer 62, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: “Hypotheekakte”, op achttien maart tweeduizend vijftien verleden voor voornoemde notaris Van de Kamp, 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 tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), vermeerderd met rente, boete en kosten, welke tezamen zijn begroot op een bedrag van tachtigduizend euro (€ 80.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00).
- 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 (**biilage 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.

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.

Energie label

Verkoper beschikt niet over een Energie label. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart

Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een 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 een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Malburgen-West 2010" van de gemeente Arnhem. De enkelbestemming van het Registergoed is: "Wonen" en de dubbelbestemming van het Registergoed is: "Waarde-Archeologie".

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.
- 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 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 (deel 65884 nummer 59).

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

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt nog verwezen naar de voormelde akte van levering de dato tweeëntwintig december tweeduizend, waarin onder meer het volgende voorkomt (wordende met koper bedoeld: Stichting Volkshuisvesting Arnhem):

"Artikel 1

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan en conform het privaatrechtelijk geoorloofde gebruik zoals destijds vastgelegd in de onderscheidene erfpachtovereenkomsten, die aan deze verkoop ten grondslag hebben gelegen. Burgemeester en Wethouders kunnen van dit gebruik ontheffing verlenen, aan welke ontheffing nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Bij strijdigheid tussen privaatrecht en publiekrecht ligt het primaat bij het publiekrecht. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders van Arnhem.

Artikel 2. Enzovoorts.

Artikel 4.

Indien en voorzover ten laste of ten behoeve van de te verkopen percelen erfdienstbaarheden en/of andere rechten zijn gevestigd, welke ten gevolge van de beëindiging van de desbetreffende delen van het erfpachtrecht teniet gaan, is de koper verplicht voor zijn rekening mee te werken aan de instandhouding danwel hernieuwde vestiging van de hier bedoelde rechten.

Artikel 5.

Indien en voorzover zich op het verkochte gemeenschappelijke (achter)paden en/of ontsluitingspaden en/of binnenterreinen bevinden en indien en voorzover zich op het verkochte parkeerplaatsen bevinden waardoor instandhouding bij erfpachtovereenkomst is bedongen, draagt de koper zorg voor de instandhouding daarvan.

Artikel 6. Enzovoorts.

Artikel 7.

Bij niet-nakoming van de in artikelen 1, 4, 5, 10 en 11 genoemde bepalingen

kunnen burgemeester en wethouders van Arnhem aan de koper een boete opleggen van een miljoen gulden (fl 1.000.000,00) ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Arnhem met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen. Bij toepassing van het bepaalde in de eerste alinea van dit artikel wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 8.

Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte moeten de in artikelen 1, 4, 5, 7, 10 en 11 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen en als zodanig aanvaard in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van een miljoen gulden (f 1.000.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Arnhem, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.

Artikel 9. Enzofoorts.

Artikel 10.

Koper zal op verzoek van de gemeente meewerken aan teruglevering aan de gemeente om niet van stroken grond, onderdeel uitmakend van het verkochte, die nodig zijn voor de aanleg van openbare (infrastructurele) voorzieningen. De op teruglevering vallende kosten zullen voor rekening van de gemeente komen. Artikel 11.

Indien en voorzover er in de betreffende erfpachtovereenkomsten, die ten grondslag aan onderhavige verkoop hebben gelegen, over en weer verplichtingen zijn aangegaan die niet in onderliggende overeenkomst zijn vastgelegd, blijven deze onverkort van toepassing. Hierbij wordt met name gedacht aan onderhouds- en gebruiksregelingen."

B. de aan deze akte gehechte koopakte, waarin tussen partijen het volgende is

overeengekomen:

Partijen doen afstand van hun recht als bedoeld in artikel 49 lid 1 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Mitsdien kunne partijen elkaar niet verplichten tot het meewerken aan het oprichten van een scheidsmuur op de erfgrans en kunnen partijen elkaar derhalve evenmin verplichten tot het bijdragen in de kosten van een erfafscheiding tussens het verkochte en het aan verkoper (eventueel in eigendom verblijvende aangrenzende perceel. Deze bepaling geldt uitsluitend voor de periode dat verkoper nog eigenaar is van het aangrenzende perceel."

De hiervoor aangehaalde en door de verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij deze aan de koper opgelegd, onder dezelfde boetebepalingen. Deze verplichtingen worden bij deze door de koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde boetebepalingen. De verkoper neemt voormelde door de koper op zich genomen verplichtingen bij deze voor en namens belanghebbende(n) aan.

VERLENING, AANVAARDING EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen verklaarden bij deze - voor zover zulks nog niet bij een andere akte is geschied, speciaal ten aanzien van het bij deze verkochte - te verlenen casu quo te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem te vestigen, ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte perceel en ten behoeve ent en laste van de bij verkoper (eventueel nog) in eigendom zijnde aangrenzende percelen, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid van licht:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden,

dat aan en in de op het heersende erf te realiseren opstellen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht:

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstellen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het heden bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;

de erfdienstbaarheid van overbouw:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te

dulden, dat een op het heersende erf gebouwd woonhuis en de bergruimte gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij het op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woonhuis en de bergruimte met toebehoren behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdiensbaarheid van inbalking en inankering:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de in de muur van het dienende erf eventueel aanwezige balken en ankers van het heersende erf te dulden, en het recht van de eigenaar van het heersende erf om nieuwe balken en ankers in de plaats van de vergane te leggen; deze erfdiensbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is, het verrichten van de nodige onderhouds- casu quo vervangingswerkzaamheden toe te laten;

dit onderhoud casu quo deze vervanging, waaronder mede behoort het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf; geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersende erf;

de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop:

voor zover de woningen en de bergruimten onder één kap zijn gebouwd, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om – voor zoveel nodig – het overlopende water van de op het heersende erf te realiseren opstallen, overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten, te ontvangen.

De voormelde erfdiensbaarheden worden gevestigd om de toestand, waarin bovenbedoelde percelen zich na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, te bestendigen, vallende hieronder niet een verbod om te bouwen en te verbouwen en zullende bebouwing of meerdere bebouwing van het heersende erf niet als een verzwaring van de erfdiensbaarheden worden beschouwd.

Erfdiensbaarheid van voetpad

De verschenen personen verklaarden bij deze voorts, voor zover zulks nog niet bij een andere akte is geschied, speciaal ten aanzien van het Registergoed - te verlenen casu quo te aanvaarden en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem te vestigen, de volgende erfdiensbaarheid van voetpad:

Ligging

Het voetpad is gelegen volgens het op de voormelde situatietekening aangegeven tracé.

Vestiging

De erfdiensbaarheid wordt gevestigd ten behoeve en ten laste van de kavels

woningen aan de Meldestraat 12 tot en met 20 (even), Penningkruidstraat 9 tot en met 21 (oneven) en Paardebloemstraat 52 tot en met 70 (even) te Arnhem, over en weer, alle voorzover thans nog eigendom van verkoper en deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie E nummer 3145.

Onderhoud

Het onderhoud van het pad komt voor rekening van de zakelijk genotsgerechtigden van de heersende en dienende erven gezamenlijk.

Inhoud

De erfdiensbaarheid van voetpad houdt in de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf, zijn gezinsleden, bezoekers, leveranciers en dergelijke om te voet, met een fiets, bromfiets en motorrijwiel aan de hand, kruiwagen, kindervagen of ander klein voertuig, over het pad te gaan van en naar de openbare weg, zulks op de wijze zoals dit thans geschiedt. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Het zal verboden zijn op het pad goederen of enig ander obstakel te plaatsen. enzovoorts

AANVULLENDE BEPALING PLANSCHADE

De koper is zich bewust van het feit dat het gebied waar het gekochte in is gelegen een woonwijk in aanbouw is en dat er derhalve in de (al dan niet nabije) toekomst in de omgeving van het gekochte eengezinswoningen, appartementencomplexen, sportvoorzieningen, scholen en dergelijke gerealiseerd zullen worden, voortvloeiende uit het Ontwikkelingsplan Malburgen. Koper verklaart voor nu en voor later geen procedures (zienswijzen, bedingen beroep en/of voorlopige voorzieningen zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening cum annexis) aan te vangen tegen het huidige opgestelde bestemmingsplan, casu quo een eventueel nog conform het huidige stedenbouwkundige plan op te stellen en in procedure te brengen (gedeeltelijk) herziening van het bestemmingsplan terzake, dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden. Koper verklaart tevens voor nu en voor later zelf geen aanspraak te maken (dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden) op schadevergoeding, noch beroep te zullen (laten) doen op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ("planschade"), in verband met de hiervoor omschreven conform het huidige stedenbouwkundige plan door te voeren bestemming(splanwijziging)."

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.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en door anderen)

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

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem, de dato drie december tweeduizend achttien, staan er ook andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde.

Huurbeding

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

Ontruiming

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 invoeren van het huurbeding

Woonruimte, inroeping huurbeding

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

Verlot aangevraagd, nog geen beschikking afgegeven

Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift, zal de uitspraak worden vermeld op de Website. De voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank zal bepalen of er verlot zal worden verleend. Indien verlot wordt verleend door de voorzieningenrechter aanvaardt de Koper een eventueel opgelegde ontruimingstermijn. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

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, tegen een belastingtarief van twee procent (2%), aangezien het een woning met

aanhorigheden betreft als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. 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 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.

Artikel 32

Legitimatie

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

Artikel 33

Gegoeedheid

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- 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.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VII. onder 2. (onder “aanvulling voorwaarden”) bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

Artikel 34

Recht van beraad

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

Termijn van het recht van beraad

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

Artikel 35

Gunning

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

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

Artikel 36

Risico-overgang

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

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 ontfen 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

Risico-overgang (bij een bewoning bestemd Object)

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 EN INTERNETBORG

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen en Internetborg

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. Openbareverkoop.nl
de algemeen toegankelijke Website of een daaraan gelieerde Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke Website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. [NIIV](#)
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. [Handleiding](#)
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. [Registratienotariss](#)
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. [Registratie](#)
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter

identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. Deelnemer

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

7. Internetborg

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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”.
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. 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 registratieformulier. 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.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door 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.

11. De in lid 10 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

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 elf uur tien minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43723_kostenoverzicht_koper_-_20183644.pdf

Kostenoverzicht KOPER

Onderpand: Penningkruidstraat 13 te Arnhem

Veiling: Oost (Arnhem) d.d. 19 februari 2019

versiedatum: 14 januari 2019

Veilingkosten

honorarium	€ 5.107,19
recherchekosten Kadaster	€ 54,45
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€ 137,50
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€ 23,00
Totale kosten	€ 5.322,14

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€ 5.000,00 (*)
Kosten akte de command	€ 423,50 (*)

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

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

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting.

Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.