

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILING VOORWAARDEN 33004/KS
(Bergstraat 232 te 6811 LH Arnhem)

De bijzondere veilingvoorwaarden zijn vastgesteld:
op zestien augustus tweeduizend negentien,
door mr. Pascal Robert Duijne, notaris te Arnhem.

REGISTERGOED

Ter zake van deze veiling worden de navolgende registergoederen geveild:

- a. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde woonlaag van het gebouw, plaatselijk bekend **Bergstraat 232 te 6811 LH Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie **P**, complexaanduiding **6440** appartementsindex **61**; en
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de eerste woonlaag van het gebouw gelegen te Arnhem, Bergstraat, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie **P**, complexaanduiding **6440**, appartementsindex **96**, respectievelijk uitmakende het vijfenvijftig/vierduizend zeshonderd achtenzestigste (55/4.668e) aandeel en het vijf/vierduizend vierhonderd achtenzestigste (5/4.468e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw bevattende woonruimten en bergingen, hal met lift, toegangshallen met ieder een trappenhuis, galerijen met de daarbij behorende noodtrappen, erf, pad en ondergrond, plaatselijk bekend Bergstraat 166 tot en met 278 (even nummers)/Vijfzinnenstraat 1 tot en met 23 (oneven nummers) te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie P nummer 5973, groot dertien are en zevenendertig centiare (13 a en 37 ca);
hierna tezamen te noemen: "het registergoed".

A. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017** (inclusief de daarin opgenomen begrippen), verder 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 Register Hypotheken 4 gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567, nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te

zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

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".

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

Deze veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

De veiling vindt plaats op **zeventien september tweeduizend negentien** om dertien uur dertig minuten in het Hotel en Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD Arnhem.

2. Bieden/afmijnen zonder afroepen

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. 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.

3. Voorbehoud 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.

4. 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.

5. 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 Inzetsom komt ten laste van Verkoper.
- d. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

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

7. Betaling koopsom(men)

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Bij gebreke van voldoening aan het vorenstaande is het bepaalde in artikel 26 van de AVVE onmiddellijk van toepassing zonder dat ingebrekestelling is vereist.

8. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

9. Zakelijke lasten

- a. Verrekening van de 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.
- c. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

10. Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rechtsvordering

1. 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 Rechtsvordering 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, bijvoorbeeld doch niet uitputtend de hoofdelijke aansprakelijkheid zoals deze voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde

omzetbelasting, indien van toepassing.

Aan de 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.

2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

11. 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.

12. Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door Planviewer B.V. afgegeven bestemmingsrapport, welk rapport aan deze akte is gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: Coehoorn van de gemeente Arnhem.

De bestemming van het Registergoed is: "woonfunctie".

13. 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 inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

14. Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Blijkens opgave van de gemeente Arnhem waar het registergoed is gelegen, staat de rechthebbende ingeschreven als bewoner op het adres van het registergoed. Gemelde opgave van elf juli tweeduizend negentien is aan deze akte gehecht.

15. 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 Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

16. 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 Rechtsvordering 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.

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 Rechtsvordering - 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. Registratienotararis
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 aantoonbaar 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 gegoedheid 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.

SPLITSINGSAKTE EN REGLEMENT

1. Voorts wordt ten deze nog verwezen naar de akte houdende splitsing in appartementsrechten op vijf december tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Ockhuysen, van welke akte een

afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend dertien in deel 63649 nummer 8.

Op acht mei tweeduizend veertien is voor genoemde notaris Ockhuysen verleden, een proces-verbaal van verbetering, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 64318, nummer 36, inhoudende de verbetering van het indexnummer van het appartementsrecht van de woning plaatselijk bekend Bergweg 274.

2. De splitsingsakte en splitsingstekeningen liggen ter inzage bij de bewaarder van deze akte.
3. De koper(s) is/zijn van rechtswege lid is van de Vereniging van Eigenaars genaamd: "Vereniging van eigenaars Bergstraat 166 tot en met 278 / Vijfzinnenstraat 1 tot en met 23 te Arnhem", gevestigd te Arnhem.
4. Gemelde Vereniging van Eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 59373482.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Voor zover aan de verkoper bekend is de vereniging een actieve vereniging wat onder meer inhoud dat:

- a. er een gemeenschappelijke opstal verzekering is voor het in de splitsing in appartementsrechten betrokken gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt; en
- b. de vereniging van eigenaren kantoor houdt te Arnhem; en
- c. de administratie van gemelde vereniging wordt gedaan door VB&T vve diensten, Vestdijk 180, 5611 CZ Eindhoven; en
- d. van de vereniging van eigenaren heb ik, notaris, bericht ontvangen omtrent:
 1. de maandelijks verschuldigde bijdrage aan de vereniging van eigenaren, zijnde drie en negentig euro en drie en negentig eurocent (€ 93,93);
 2. de omvang van het reservefonds, zijnde circa twee duizend negen honderd negen en dertig euro en vijftien eurocent (€ 2.939,15) voor wat betreft het aandeel van het gemelde registergoed;
 3. de hoogte van de preferente achterstallige vordering over het lopende en voorafgaande boekjaar;
 4. de verschuldigdheid van eventuele administratiekosten.

De verkoper staat er nadrukkelijk niet voor in:

1. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij

- behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; en
2. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren aanmerkelijke verzwaringen van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

In verband met het bestaan van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van levering op vijftien juli tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris Ockhuysen, in welke akte onder meer het navolgende staat vermeld:

(begin citaat)

"Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend:

- I. *Voormelde titel van aankomst (deel 7590 nummer 37), waarin het volgende staat vermeld:*

"Ten aanzien van erfdienstbaarheden het verkochte betreffende verklaarden de comparanten te verwijzen naar een akte van toewijzing op negen mei negentienhonderzevenenvijftig verleden voor notaris J.P. van Lonkhuyzen te Arnhem, bij afschrift overgeschreven alsvoren op diezelfde dag in deel 2834 nummer 86, in welke akte onder meer letterlijk staat vermeld hetgeen volgt:

9. Ten laste van het versmalde noordelijk gedeelte van gemeente Arnhem sectie P nummer 4384 en ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Arnhem sectie P nummers 4382 en 4385, eigendom van Mevrouw Jozephine Godschalk, zonder beroep, wonende te Arnhem, van Heemstralsen 47, echtgenote van de heer Maurits van Adelsbergen, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van in-, uit- en doorgang van en naar de Vijfzinnenstraat, welke erfdienstbaarheid door de comparante sub 1 genoemd voor Mevrouw Van Adelsbergen-Godschalk voornoemd wordt aangenomen. De aanleg en het onderhoud van dit pand behoren tot de verplichting van de eigenaar."

- II. *Voormelde titel van aankomst (deel 7537 nummer 45), waarin het volgende staat vermeld:*

- "1. Het verkochte mag uitsluitend worden gebezigd conform het voor dit gebied in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.*

- 2. AWBA dient het verkochte, voor zover mogelijk, te voegen bij het haar reeds in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P nummer 5198, ten einde*

het daarmee feitelijk en juridisch een geheel te laten uitmaken.

- 7 *Overigens geschiedt deze verkoop onder de werking van het bepaalde in de artikelen 5, 6, 7, 12, 13, 53 en 54 van de Gronduitgifteverordening 1982", zoals deze op negenentwintig maart negentienhonderd tweeëntachtig onder nummer 23464 door de Raad der Gemeente Arnhem werd vastgesteld en opgenomen in de akte de dato vijftien december negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor notaris mr. J.C. Bloemers te Arnhem, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op zestien december daaraanvolgend in deel 6851 nummer 42."*

- III. *Voormelde titel van aankomst (deel 15242 nummer 39), waarin het volgende staat vermeld:*

Artikel 1.

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen en hebben van een hoofd-entree.

Het verkochte dient te worden gevoegd bij het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie P nummer 5501, plaatselijk bekend Vijfzinnenstraat 1 tot en met 23 en Bergstraat 166 tot en met 278 reeds eigendom van koper, teneinde daarmee zoveel mogelijk feitelijk en juridisch een geheel te vormen. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 2.

Bij niet-nakoming der in artikel 1. genoemde bepalingen verbeurt koper voor iedere maand gedurende welke niet is voldaan aan (een of meer van) deze bepalingen, telkens een boete van twee duizend gulden (f. 2.000,00) ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van burgemeesters 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 3.

Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte moeten de in artikelen 1 en 2 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen en als zodanig worden aanvaard in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van twintig duizend gulden (f. 20.000,00)

door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partij optreden. Door hen al hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Arnhem en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven."

- IV. *een akte van transport op drie oktober negentienhonderdvijfenvijftig verleden voor J.D. le Grand, destijds notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift werd overgeschreven alsvoren op vijf oktober daarna in deel 2749 nummer 29, waarin het volgende staat vermeld: "In een akte van transport de derden september achttienhonderdvijfennegentig voor notaris J.J. Wildschut te Arnhem verleden, overgeschreven ten vermelden hypotheekantore den tiende september daarna in deel 971 nummer 43, werd betreffende het bij deze verkochte het navolgende overeengekomen:*
- a. *dat de afscheiding tussen het bij deze verkochte en het open plaatsje gelegen aan de Westzijde van het aangrenzend woonhuis Gemeente Arnhem sectie P nummer 688 toebehorend aan de comparant Niemeyer, niet hoger mag opgetrokken worden dan een meter vijf en tachtig centimeter boven de vloer of grond der kamer, die gelijkvloers is met de straat en deel uitmaakt van voorzeggd woonhuis;*
 - b. *dat op het Zuid-Oostelijk gedeelte van het verkochte kadastrale nummer 687 ter grootte van vier centiaren geen gebouwen mogen worden gesticht of daargesteld, dat indien op de verkochte grond een gebouw mocht gesticht worden, en kopers verplicht zullen zijn de oostelijke muur van dat gebouw, voor zover die grenst aan het aan de Heer Niemeyer verbleven eigendom, ten doen berapen en verven. Tenslotte verklaarden de gezamenlijke comparanten dat de bedingen omtrent de hoogte van afscheiding en het verbod om te bouwen, welke de verkopers de Heren Mulder en van Wesseem bij deze hebben gemaakt geacht worden ook te zijn bedongen ten behoeve van de Heer comparant Niemeyer en verklaarden de Heren comparanten, met betrekking tot de verplichting op het bij deze verkochte kadastrale perceel Gemeente Arnhem sectie P nummer 668, voor zover dit de Heer Niemeyer blijft toebehoren en ten laste van gezeggd nummer 687. De verkoopster wordt gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid wegens ten behoeve van verkochte gelegde electriciteitskabels en afvoerpijpen."*

- V. een akte op dertien april negentienhonderdzesenvijftig verleden voor S.O. de Casembroot, destijds notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op diezelfde dag in deel 2777 nummer 63, waarin het volgende staat vermeld:
- "5. Ten behoeve van het aan mevrouw van Adelsbergen- Godschalk verblijvende gedeelte van sectie P. nummer 4354 en ten laste van een strook grond, ter breedte van twee en een halve meter gemeten in westelijke richting vanuit de nieuwe westelijke grens van het aan mevrouw van Adelsbergen-Godschalk resterende gedeelte van sectie P nummer 4356, wordt bij deze gevestigd als de erfdienstbaarheid van pad om te komen van en te gaan naar de Vijfzinnenstraat.
 6. Ten behoeve van de na de ruiling aan mevrouw van Adelsbergen-Godschalk toebehorende, in het voorgaande artikel breder omschreven grond en ten laste van de strook grond, welke deel uitmaakt van het perceel P nummer 4356, voorzover afkomstig van het oude nummer 2033, welke strook bij deze akte werd overgedragen aan de gemeente Arnhem en van harentwege wordt onderhouden en opnieuw bestraat, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van laden en lossen, benevens het zodanig maken van een inrit, waarbij vaststaat dat de deuren van het fabriekspand naar buiten mogen opendraaien."
- VI. een akte van vestiging van het recht van overbouwning verleden op achttien mei tweeduizend vijftien verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in deel 66176 en nummer 119, waarin het volgende staat vermeld:
- "Artikel 1
Omschrijving erfdienstbaarheden
- **De erfdienstbaarheid van overbouwning**, ten behoeve van de balkons behorende tot de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie P nummer 6440 A31 tot en met A36, A44 tot en met A49 en A57 tot en met A62, alle deel uitmakende van het heersend erf flatgebouw Bergstraat, en ten laste van een strook grond gelegen onder voormelde balkons, deel uitmakende van het dienende erf Bergstraat, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P nummer 5972, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, zonder schadeloosstelling, dat een bij voornoemd appartementsrecht behorende balkon boven het dienende erf uitsteekt alsmede het recht tot het hebben, houden, onderhouden, vernieuwen etcetera van funderingen, kolommen, keermuren en andere voorzieningen, welke voor

deze overbouwning noodzakelijk zijn en daarmee bouwkundig één geheel uitmaken.

- **De erfdiensbaaheid van overbouwning**,... enzovoorts"
VII. voormelde akte van splitsing (63649/8), waarin het volgende staat vermeld:

"G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Enzovoorts...

4.a. De appartementsrechten met de **appartementsindex nummers 1 tot en met 69** hebben de bestemming **woning** en dienen uitsluitend te worden gebruikt voor eigen bewoning/eigen gebruik door de (mede)eigenaar of gebruiker die met toestemming van de vergadering dan wel bestuur of van Portaal het appartement gebruikt, al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of één of meer inwonende huisgenoten. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de eigenaar is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming – waaronder met name begrepen het geval dat de eigenaar de aan zijn appartementsrecht met de bestemming woning verbonden gebruiksrechten door één of meer anderen ten titel van huur of onder andere titel laat uitoefenen - is slechts geoorloofd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur, tenzij de vergadering deze toestemming aan zich heeft voorbehouden. Teneinde een goed leefklimaat in het gebouw te waarborgen en te behouden is het te allen tijde **verboden een appartementsrecht met de bestemming woning geheel of gedeeltelijk te exploiteren als pension of kamerverhuurbedrijf dan wel voor kamergewijze verhuur ter beschikking te stellen** waarbij de feitelijke situatie bepalend zal zijn en niet de juridische constructie die wordt gebezigd; onverminderd hetgeen hierna in artikel 25 vierde lid onder c. is bepaald.

Het vorenstaande laat onverlet dat Portaal casu quo haar eventuele rechtsopvolger/toegelaten instelling in haar rol van - van oudsher- verhuurder gerechtigd is en blijft om zijn verhuurtaak ten aanzien van deze appartementen uit te oefenen.

4.b. De appartementsrechten met de **appartementsindex nummers 70 tot en met 138** hebben de bestemming **berging** en dienen als zodanig te worden gebruikt. Voor zover aan een te leveren appartementsrecht met de bestemming woning is verbonden een appartementsrecht met de bestemming berging, zullen deze appartementsrechten nimmer afzonderlijk mogen

worden verkocht of op andere wijze worden geleverd. Ruiling (zowel juridisch als feitelijk) van bergingen is nimmer toegestaan. Evenmin is verhuur van een berging aan een derde toegestaan.

Het vorenstaande laat onverlet dat Portaal casu quo haar eventuele rechtsopvolger/toegelaten instelling in haar rol van - van oudsher- verhuurder gerechtigd is en blijft om zijn verhuurtaak ten aanzien van de appartementsrechten rechtgevend op een berging uit te oefenen.

4.c. Handel, nering, of bedrijf, dan wel het kweken van gewassen, waarvan het kweken bij de Wet niet is toegestaan, mag in geen enkel appartementsrecht worden uitgeoefend. Voorts is het in geen enkel appartementsrecht toegestaan om een beroep of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek of een ander beroep of bedrijf dat in strijd is met de goede zeden uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen in de ruimste zin van het woord of het verkopen van verdovende middelen. Voor de uitoefening in een appartementsrecht met de bestemming woning van een ander beroep of bedrijf dan hiervoor bedoeld is de toestemming van de vergadering vereist, indien de uitoefening van dat beroep of bedrijf overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers geeft dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven.

4.d. Ter extra waarborging van de onverbreekelijke verbondenheid tussen een appartementsrecht met de bestemming woning en een appartementsrecht met de bestemming berging en de daaraan gekoppelde gebruiksrechten, dient het in vierde lid van dit artikel bepaalde middels een kettingbeding met boetebepaling in de akte van levering van de appartementsrechten te worden vastgelegd. In het geval van het niet- of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het in vierde lid van dit artikel bepaalde, kan aan de degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt door het bestuur ten behoeve van het reserve- of onderhoudsfonds van de vereniging een boete worden opgelegd, zoals bepaald in artikel 41 zesde lid, onverminderd het recht van het bestuur om nakoming of herstel in de oude situatie te vorderen. De kosten van invordering van de boete dan wel de kosten verbonden aan het herstel in de oude situatie zijn voor rekening van de nalatige of overtredende partij."

KETTINGBEDING

Bij ieder gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte moeten de in artikel 25 lid 4 van het modelreglement van splitsing, alsmede

onderhavige opnameverplichting zelf worden opgenomen en als zodanig aanvaard in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) 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 het reserve- of onderhoudsfonds van de vereniging van eigenaren en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het bestuur, 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 genoeg van het bestuur is opgeheven.

ZELFBEWONINGSPLICHT

- a. Koper is verplicht om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Het is niet toegestaan de verkochte woning binnen vijf (5) jaar na ondertekening van de akte van levering geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.*
- b. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.*
- c. Stichting Portaal kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in dit artikel bepaalde.*
- d. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Stichting Portaal en ten behoeve van Stichting Portaal, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van Stichting Portaal van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of dagdeel dat de koper in verzuim is met betrekking tot hetgeen in dit artikel is bepaald, met bevoegdheid voor Stichting Portaal om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- e. Op gelijke wijze als hierboven onder lid d. bepaald, verbindt de koper zich jegens Stichting Portaal, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in het in de leden a., b. en c. van dit artikel, als de in lid d. en in het onderhavige lid e. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Portaal het beding aan. Bij overtreding van het onderhavige beding op verbeurte van een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de in deze akte overeengekomen koopsom ten behoeve van Stichting Portaal, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

- f. *Het bepaalde in dit artikel, waaronder ook uitdrukkelijk begrepen het in lid e. (kettingbeding) bepaalde, vervalt na een termijn van vijf (5) jaar na ondertekening van de (eerste) akte van levering waarbij Portaal de woning levert aan de (eerste) koper.”*
(einde citaat)

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient 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 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

NIET DOORBEDINGEN NIET GOEDERENRECHTELIJKE VERPLICHTINGEN ONDER ANDERE KETTINGBEDINGEN

De comparante verklaart dat met betrekking tot niet goederenrechtelijke verplichtingen waaronder begrepen kettingbedingen welke aan de huidige eigenaar zijn opgelegd casu quo, welke voortvloeien uit de titel van aankomst en/of andere akten worden - voor zover mogelijk - niet aan de koper in veiling doorbedongen zodat alleen die verplichtingen op de koper overgaan welke goederenrechtelijke werking hebben.

EXONERATIE

1. Exenoratie 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. Exenoratie 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.

DNA – NOTARIS

contactpersoon: mr. P.R. Duijne
Sweerts de Landasstraat 52
6814 DH Arnhem
tel: 026 – 4425321

e-mail: veiling@dna-notaris.nl

Disclaimer:

Hoewel aan de inhoud van deze informatiebrochure veel zorg en aandacht is besteed, aanvaardt de notaris geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheden, noch voor de rechtsgevolgen daarvan.