

2022.1560/JSC/hob

- 1 -

UITTREKSEL
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Bauerstraat 29-4, 6813 KX Arnhem

Vandaag, vijftien december tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:
ENZOVOORTS

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van het volgende Registergoed:

REGISTERGOED

1. Het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, - kadastraal bekend gemeente **Arnhem**, sectie **M** complexaanduiding **4800-A** appartementsindex **72**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het zesenvestig/eenduizend zevenhonderd en veertiende (46/1714e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, staande en gelegen aan de Bauerstraat te Arnhem, nummers 25 tot en met 39 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummer 4097, groot dertien are tachtig centiare;
 - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend als Bauerstraat 29-4, 6813 KX Arnhem;
2. Het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, - kadastraal bekend gemeente **Arnhem**, sectie **M** complexaanduiding **4800-A** appartementsindex **35**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het een/eenduizend zevenhonderd en veertiende (1/1714e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond, staande en gelegen aan de Bauerstraat te Arnhem, nummers 25 tot en met 39 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummer 4097, groot dertien are tachtig centiare;
 - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond bij de middenoostelijke ingang, gemerkt 4;

hierna samen: **Registergoed**;

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254

Burgerlijk Wetboek.

RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING

ENZOVOORTS

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het Registergoed is blijkens de kadastrale registratie thans overigens niet bezwaard met andere hypotheek en/of beslagen.

AANZEGGINGEN

Overeenkomstig artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan schuldenaar/rechthebbende, inhoudende dat vanwege het in verzuim zijn van schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare executoriale verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, dit onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan en de hieromtrent tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte met een hoofdletter worden aangeduid. De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag **op zestien januari tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** via de website www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mr. J.F.M. Schoot dan wel diens waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem door middel van een zogenaamde internet-only Veiling, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de Veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

De executoriale verkoop is een *INTERNETVEILING* zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling Koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Waarborgsom

In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.

Belastingen

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt, in beginsel is dat vanaf één januari tweeduizend drieëntwintig tien en vier tiende procent (10,4%). De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd. Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.

Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en

schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:
Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte 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 Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke 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;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, waaronder de kosten van de Vereniging van Eigenaars.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering

bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze Bijzondere Veilingvoorwaarden de Koopprijs moet worden betaald. Verrekening vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik schuldenaar / overgang risico

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte

Volgens een bericht van de gemeente Arnhem, gedateerd negentien oktober tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het Registergoed. Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet meer bewoond door de rechthebbende.

Huurbeding

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Eigenaar 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 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Eigenaar 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.

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Verkoper is (overigens) niet bekend met (een) huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed. Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de/een huurovereenkomst(en) kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de eventuele huurder(s) kunnen inroepen, te voldoen. Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft via de Website Openbareverkoop.nl informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

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 Wetboek van Burgerlijke 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.

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoeedheid en identificatie

Bieders/Kopers moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/Kopers moeten hun financiële gegoedheid tijdens de Veiling kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De Bieder/Koper" in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de Veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekende instelling.

Onderhandse verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de

AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving van de akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

b. 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.

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek 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.

d. Verzoekschriftprocedure

1. In het belang van de rechthebbende 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.
2. 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.
3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. 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.

Wijze van veilen, verkaveling

De Veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De Veiling vindt plaats in één zitting. De Inzet vindt plaats bij opbod en de Afslag aansluitend bij afmijning via de Website.

Het bieden tijdens de Veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

In verband met de wijze van veilen (internetveiling) geldt nog het volgende:

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

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

recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

- voorgaande akte van levering, welke akte werd ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig november tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 deel 53548 nummer 85. In deze akte staat onder meer vermeld:

**ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.**

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt verwezen naar een akte van levering op vijftien november tweeduizend en één verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, ingeschreven in register hypotheeken 4 van het kadaster te Arnhem op zestien november tweeduizend en één in deel 20001 nummer 2, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

"Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar:

- a. *een akte van levering op elf januari negentienhonderd vijftig verleden voor P.H. Roes, notaris te Arnhem, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Arnhem op elf januari negentienhonderd vijftig in deel 2710 nummer 113, waarin woordelijk staat vermeld:*

Artikel 2. *Het terrein mag uitsluitend worden gebezigd voor het bouwen en hebben van woningen met eventuele aanhorigheden, opgenomen in een flatgebouw van tenminste vier woonlagen. Wat onder het in het eerste lid van dit artikel gesteld wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders Enzovoorts.*

Artikel 9. *Bij niet-nakoming der in de artikelen 2 en 4 genoemde bepalingen verbeurt het Fonds voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan een of meer bepalingen, telkens een boete van eenduizend gulden (f 1.000,--) 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 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 het eerste lid van dit artikel*

wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van een maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 10. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het onroerend goed moeten de in de artikelen 2 en 9 genoemde bepalingen (zulks met weglating van het in laatstgenoemde artikel aangehaalde artikel 4), alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van tienduizend gulden. (f 10.000,-) door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als 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 - 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.

- b. een akte, op twaalf december negentienhonderd negenenzestig verleden voor W. Heuff, notaris te Arnhem, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Arnhem op vijftien december negentienhonderd negenenzestig in deel 3596 nummer 47, waarin woordelijk staat vermeld:*
- De comparante verklaarden: dat de stichting "Stichting Het Dorp", gevestigd te Arnhem (hierna te noemen: Het Dorp), door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op eenendertig december negentienhonderd viereenzestig in deel 3285 nummer 76 van een afschrift ener akte van transport, diezelfde dag verleden voor notaris mr I. van de Velde te Arnhem, de eigendom verkreeg van de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie P nummers 2144 en 3734; dat bij een akte van transport, op eenendertig december negentienhonderd vierentwintig verleden voor notaris C.J. Engelberts te Arnhem, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem diezelfde dag in deel 1727 nummer 2, ten laste van ondermeer voormelde percelen als lijdend erf, met*

uitzondering van een tweetal stroken welke respectievelijk aan de oost- en aan de westzijde van dit lijdend erf zijn gelegen, en ten behoeve van het landgoed de Sterrenberg als heersend erf de erfdienstbaarheid werd gevestigd dat op het lijdend erf generlei gebouwen of verhogingen mogen worden aangebracht, terwijl evenmin beplantingen, welke boven het peil van de Amsterdamseweg uitkomen aanwezig mogen zijn; dat de stichting "Algemeen Mijnwerkersfonds van de Steenkolenmijnen in Limburg" gevestigd te Heerlen (hierna te noemen: het Algemeen Mijnwerkersfonds), inmiddels eigenaresse van voormeld heersend erf, thans kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummer 4097 is geworden en het heersend erf met een flatgebouw deed bebouwen; dat partijen zijn overeengekomen bedoelde erfdienstbaarheid, voorzover gevestigd ten laste van gemelde thans aan Het Dorp in eigendom toebehorende percelen als lijdend erf te wijzigen als volgt:

- 1. op het meest zuidelijk gelegen gedeelte van het lijdend erf, van welk gedeelte de noordgrens gelegen is evenwijdig aan en op een afstand van eenhonderddertig meter van de zuidelijke grens van de Amsterdamseweg en welk gedeelte mitsdien een oppervlakte heeft van ongeveer vijfentachtig aren, zal bebouwing worden toegelaten mits de te bebouwen oppervlakte niet meer bedraagt dan de helft van de totale oppervlakte van bedoeld gedeelte, dus niet meer dan ongeveer tweeënveertig aren vijftig centiaren, zal bedragen;*
- 2. de hoogte van de aldus toegestane bebouwing zal niet mogen uitgaan boven achtenveertig meter boven " N.A.P. In haar uiterlijke verschijningsvorm zal deze bebouwing moeten aansluiten in aard, materiaal keuze en architectuur bij de thans reeds bestaande door en ten behoeve van Het Dorp gerealiseerde, voor gehandicapten bestemde woongebouwen in de onmiddellijke omgeving van het lijdend erf;*
- 3. voorzover Het Dorp op de bovenbedoelde niet voor bebouwing in aanmerking komende terreinen wegen,*

parkeerplaatsen voor auto's of dergelijke wenst aan te leggen, zal Het Dorp deze aanleg zodanig projecteren, uitvoeren en van lage beplanting voorzien, dat het uitzicht vanaf het heersende erf zo min mogelijk ontsierd zal worden. Een en ander zal in gemeenschappelijk overleg tussen partijen volgens normen van billijkheid worden gerealiseerd.". Verkoper legt deze verplichtingen/kettingbedingen bij deze aan koper op en koper neemt deze op zich. Verkoper aanvaardt namens belanghebbende(n) het door koper op zich nemen van deze verplichtingen/kettingbedingen. De bepalingen opgenomen in de hiervoor gemelde stukken zijn geheel aan partijen bekend en worden geacht letterlijk en onverkort in deze akte te zijn opgenomen.

- een notariële akte van aanvulling/rectificatie op één april tweeduizend éénentwintig verleden voor mr. P.F. Heuff, notaris te Arnhem. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één april tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4 deel 80981 nummer 28, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

"Ten behoeve van het bij deze akte verkochte onroerend goed (Landgoed de Sterrenberg), en ten laste van de aan den verkooper toebehoorende hofstede, genaamd "de Smoddel" gelegen in de gemeente Arnhem aan den Amsterdamschen weg, kadastraal bekend als Gemeente Arnhem, sectie P nommers 2140, 2144 en 2894 tezamen groot drie Hectaren negen en twintig aren vier en tachtig centiaren. wordt gevestigd de erfdienstbaarheid, dat op het lijdende erf generlei gebouwen of verhoogingen mogen worden aangebracht, terwijl evenmin beplantingen, die boven het peil van den Amsterdamschen weg uitkomen, aanwezig mogen zijn. Dit servituut wordt echter niet gevestigd op die gemelde percelen Arnhem sectie P nommers 2140, 2144 en 2894 uitmakende de westelijke strook grond naast het hooimagazijn ter breedte van twintig meter en de Oostelijke strook grond langs den Klimmendaalschenweg ter breedte van ongeveer twee en dertig meter, gevonden door op de Noord en Zuidgrenzen van het lijdend erf een afstand van twee en dertig meter uit te zetten vanaf den

Oostelijken kadastralen grens en de aldus op de Noord en Zuidgrens gevonden punten met een rechte lijn te verbinden, welke strooken op de door de comparanten gewaarmerkte en aan deze akte gehechte kaart met een zwarte arcering zijn aangegeven, terwijl bestaande gebouwen en beplantingen op het lijdend erf mogen blijven bestaan en daarop broeibakken gebouwd mogen worden, mits niet hoger dan een meter zijnde, hetgeen niet geacht zal worden in strijd met deze erfdienstbaarheid te zijn.

Opleggen en aannemen verplichtingen

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

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 te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vereniging van eigenaren

- a. Op het Registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, verleden op zeven maart negentienhonderd negenenzeventig voor H. Bruins, destijds notaris te Arnhem, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven maart negentienhonderd negenenzeventig (voormalige bewaring Arnhem) in register Hypotheken 4 deel 5562 nummer 15. Vervolgens is die splitsing gewijzigd bij notariële akte van splitsing in appartementsrechten op tweeëntwintig april negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor mr. C. Venemans, destijds notaris te Arnhem. Een afschrift van die akte werd overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig april negentienhonderdtweeëntachtig (voormalige bewaring Arnhem) in register Hypotheken 4 deel 6625 nummer 51. In die akte van splitsing is van toepassing verklaard het modelreglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld: bij notariële akte van twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig van mr. J. Schrijner, notaris, destijds gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Arnhem) in register Hypotheken 4 op één maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 3950 nummer 29.

- b. Het is aan Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: “Vereniging van Eigenaars Bauerstraat 25 tot en met 39 te Arnhem”, gevestigd te Arnhem (hierna: **de vereniging**). Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Blijkens het reglement van de vereniging is de bestemming van het Registergoed sub 1 woning en van Registergoed sub 2 berging.
- c. Het aandeel van Koper in het reservefonds ten name van de vereniging bedraagt (op twaalf januari tweeduizend drieëntwintig) drieduizend driehonderd zestig euro en zesentachtig cent (€ 3.360,86), terwijl de periodiek verschuldigde bijdrage aan de vereniging honderd negentien euro en achtenveertig cent (€ 119,48) bedraagt in tweeduizend tweeëntwintig (2022) en honderd achtenveertig euro en negenenvieftig cent (€ 148,49) in tweeduizend drieëntwintig euro (€ 2023). Eén en ander blijkt uit een verklaring van of namens het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek de dato achtentwintig november tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht en op Openbareverkoop.nl zal worden gepubliceerd. Eventuele achterstallige servicekosten voor het afgelopen en lopende boekjaar zijn voor rekening van koper. De servicekosten zijn tot en met augustus tweeduizend tweeëntwintig voldaan.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Arnhem afgegeven verklaringen de dato veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht en voormeld reglement van de vereniging.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012' van de gemeente Arnhem, vastgesteld op zesentwintig november tweeduizend twaalf en heeft de bestemming 'Wonen'.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is te vinden via de Website Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

De rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

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 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 voorbedoelde openbare registers.

AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

SLOTBEPALINGEN

ENZOVOORTS