

<p>DuretTrip notarissen Harm Smeengekade 24, Zwolle Postbus 1575 8001 BN Zwolle T 038 - 421 58 76 E info@durettrip.nl W www.durettrip.nl</p>	<p style="text-align: center;">UITTREKSEL</p>
--	--

2023.0222/HvB

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

DIRC VAN HERXENWEG 6 TE 8015 RG ZWOLLE

Leningnummer: H3704426

Op zeventien april tweeduizend drieëntwintig (17-04-2023) verscheen voor mij, mr. Auke Riets Wisse Scheper, notaris te Zwolle: _____
... (enzovoorts) _____

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard. _____

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop - van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop — vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse — verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, — hierna te noemen: "de website" of "openbareverkoop.nl". _____

Deze akte heeft de volgende indeling: _____

1. Algemene informatie _____
2. Informatie over het registergoed _____
3. Financieel _____
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) _____
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) _____

1. Algemene informatie _____

1.1 datum en plaats _____

De executoriale verkoop vindt plaats op drieëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig (23-05-2023) om omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) ten overstaan van mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan de naamloze vennootschap: DuretTrip Notarissen N.V., gevestigd te 8011 AK Zwolle, Harm — Smeengekade 24, of hun waarnemers, hierna te noemen: "de notaris", tenzij de — executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als — bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. _____

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

1.2 registergoed _____

Het registergoed is: _____

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere bestanddelen, plaatselijk —
bekend Dirc van Herxeweg 6 te 8015 RG Zwolle, **kadastraal bekend** —
gemeente Zwolle, sectie U, nummer 881, groot tweehonderdvijfenvijftig —
vierkante meter (255 m²),

hierna te noemen: "het registergoed".

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

... (enzovoorts)

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden — door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de — verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing — verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de — voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als — gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste — hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer — gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 — Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke —

Rechtsvordering tijdig aangezegd:

- aan de eigenaar/schuldenaar;
- aan de eventuele andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- (eventueel) aan hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of verval.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover — deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook — "AVVE" genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 — nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit — kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de

eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de – executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, – chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of – zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, dan wel – tank(s) voor het opslaan van (vloeistof)stoffen.

Met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van asbest, asbesthoudende en/of – andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het registergoed, aanvaardt – verkoper geen enkele aansprakelijkheid en koper vrijwaart verkoper voor alle – (eventuele) aanspraken te dien zake.

Voorts wordt nog verwezen naar hetgeen staat vermeld in de akte waarbij de – eigenaar het registergoed in eigendom heeft verkregen (deel 59134, nummer 42). In die akte staat -ondermeer- vermeld:

(aanvang citaat)

"Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport "Verkennend Bodemonderzoek op een terrein aan de Veldweg/Dorpsstraat in – Windesheim, Mateboer Milieutechniek, 042182/DV, d.d. 25 november 2004", – opgesteld in opdracht van de gemeente Zwolle, waarin de toestand van de bodem – wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het – onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. Het rapport ligt voor de koper ter inzage bij de afdeling Milieu van de gemeente Zwolle."

(einde citaat)

Voorts wordt ten deze nog verwezen naar de voor dit doel ingerichte website: – <https://overijssel.omgevingsrapportage.nl>, alwaar bodeminformatie van een locatie – binnen de regio IJsselland vrij opvraagbaar is. Deze vrij opvraagbare informatie zal ook voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de – verkregen informatie.

bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij de gemeente Zwolle is geïnformeerd of er ten aanzien van het registergoed – geen:

- besluiten genomen zijn zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet – algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen – omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene – bepalingen omgevingsrecht zijn te verwachten; en
- dwangsommen zijn opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet – algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gevraagde informatie is nog niet van de gemeente Zwolle ontvangen. Indien en

zodra deze informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk — worden gemaakt op de website. _____

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de — verkregen danwel te verkrijgen informatie. _____

energielabel

Verkoper is als executerend hypotheekhouder geen eigenaar van het registergoed en beschikt dan ook niet over een (definitief) energielabel van het registergoed. —

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor alle (eventuele) — aanspraken te dier zake. _____

Koper is zich er van bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een — gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen. _____

2.2 juridische informatie

bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis. —

Terzake de bestemming van het registergoed wordt verwezen naar de voor dit doel ingerichte website: www.ruimtelijkeplannen.nl, hieruit blijkt dat het registergoed de — bestemming wonen heeft. _____

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de — verkregen informatie. _____

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen — en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt — verwezen naar de akte waarbij de eigenaar het registergoed in eigendom heeft — verkregen (deel 59134, nummer 42). In die akte staat -ondermeer- het navolgende vermeld: _____

(aanvang citaat) _____

"D. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN / OVERIGE BEPALINGEN

Deze verkoop en levering zijn geschied onder de bepalingen van genoemd besluit, de verkoopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde hoofdstukken 1 — en 2, voorzover daarvan in de koopovereenkomst niet is afgeweken, alsmede de — artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.13, 3.16, 3.18, 3.20 en 3.21 van de Algemene — verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2005 (hierna te — noemen: "Algemene Verkoopvoorwaarden"), voor zover daarvan hierna niet is — afgeweken. _____

De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn vastgelegd in een notariële akte op elf mei tweeduizend en zes voor genoemde notaris Melsbach verleden, welke Algemene — Voorwaarden zijn ingeschreven in register hypotheek 4 en kantore van de Dienst — voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op twaalf mei daaropvolgend, in deel 12778 nummer 77." _____

... (enzovoorts) _____

"G. DIVERSEN VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Door de gemeente worden bij deze de in de artikelen 8, 11, 12, 14 en 16 van de — verkoopovereenkomst en de in de artikelen 3.3, 3.4, 3.5, 3.13, 3.18 en 3.21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen opgelegd aan koper, die

verplicht is deze bedingen aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen. Bedoelde verplichtingen luiden woordelijk als volgt: _____

“Artikel 8 Gebruik _____

De onroerende zaak is bestemd om te worden gebruikt als bouwgrond voor de realisatie van een helft van een twee-onder-een-kapwoning in de categorie _____
koop. _____

Artikel 11 Bouwplicht _____

Koper is verplicht de onroerende zaak te bestemmen voor het stichten en in _____
stand houden van een helft van een twee-onder-een-kapwoning, _____
overeenkomstig een bouwplan gelijk aan het gewijzigd ontwerp van Bouwbedrijf
Bongers, d.d. 17-06-2010, tekeningnummer 10-20063-01 behoudens _____
wijzigingen en aanpassingen in het kader van de bouwaanvraag. _____

Artikel 12 Aanleg Parkeerplaats _____

Overeenkomstig artikel 3.4 van de algemene verkoopvoorwaarden verbindt de
koper zich om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing _____
op de onroerende zaak één van de openbare weg af met een motorvoertuig _____
toegankelijke verharde parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als _____
zodanig te gebruiken. _____

Artikel 14 Kettingbeding _____

a. Overeenkomstig artikel 3.21 van de algemene verkoopvoorwaarden is koper
verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het
bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) de artikelen
8, 11, 12 en 16 van de koopovereenkomst en de artikelen 3.3, 3.4, 3.5, 3.13 en
3.18 van de algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of _____
een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een
zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of _____
zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die _____
artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk
op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van _____
vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met _____
bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel _____
meer geleden schade te vorderen. _____

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich _____
jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe
eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a
bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen _____
verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens _____
rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt _____
daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. _____

Artikel 16 Boetebeding _____

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit
de artikelen 3.13 en 3.18 van de Algemene verkoopvoorwaarden en artikel 8 _____
van de koopovereenkomst verbeurt koper na ingebrekestelling en bij uitblijven _____
van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde _____
termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van _____

vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00).
De gemeente behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit de artikelen 3.13 en 3.18 van de Algemene verkoopvoorwaarden en artikel 8 van de koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 3.3 Bouwplicht

a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.

b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.

c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de erfpachter verlengen.

d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de

volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. _____

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats _____

a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. _____

b. De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken. _____

c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is. _____

Artikel 3.5 Bouwbepaling kavels _____

a. Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de notariële akte aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een bouwvergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming. _____

b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders. _____

Artikel 3.13 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut _____

a. Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden. _____

b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. _____

c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed. _____

d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de _____

aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten. e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.18 Herbouwverplichting

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door Burgemeester en Wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 3.21 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."

De gemeente legt de vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen bij deze aan koper op en koper neemt deze op zich.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor erfdiensbaarheden wordt verwezen naar een akte op een november tweeduizend tien verleden voor mr. K.J. Slurink-Spijker, notaris te Dalfsen, ingeschreven op het kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tien in deel 59035 nummer 134, alsmede een akte van rectificatie op tweeëntwintig november tweeduizend tien verleden voor een notaris verbonden aan het kantoor van Vechtstede notarissen te Dalfsen, ingeschreven op het kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend tien in deel 59134 nummer 34, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Als onderdeel van de koopovereenkomst en overeenkomstig artikel 3.16 van gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Zwolle wordt bij deze gevestigd en aangenomen, over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen perceel (thans bekend als kavelnummer 17), eveneens deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend als Zwolle sectie U nummer 863, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden:

1. de aanwezigheid van vensters of andere muuropeningen danwel van balkons of soortgelijke werken op kortere afstand van de grenslijn dan in de wet is toegelaten;
2. de inbalking, inankering, over- en onderbouw van tot het heersende erf behorende opstallen en/of de aanwezigheid van leidingen en buizen welke tot laatstbedoelde opstallen behoren;
3. de afvoer van hemelwater via tot het dienende erf behorende goten, leidingen, buizen, putten en dergelijke;

Voormelde erfdienstbaarheid dient uitsluitend ter handhaving van de feitelijke situatie, zoals deze zal ontstaan na de realisatie van de thans ten aanzien van het heersende- en dienende erf bestaande bouwplannen en de daarbij behorende bouwvergunning(en).

Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan."

(einde citaat)

De in het citaat genoemde "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2005" (deel 12778 nummer 77) zullen ook voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website.

Oplegging en aanvaarding bijzondere verplichtingen

Voor zover in de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de 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 AVVE). De 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 de 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 AVVE).

Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed goederenrechtelijk verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de akte waarbij de eigenaar de eigendom van het registergoed verkreeg en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en

beperkingen.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de Basisregistratie Kadaster. Dit blijkt uit eigendomsinformatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Zwolle geïnformeerd naar de aanwezigheid van eventuele publiekrechtelijke beperkingen.

Deze informatie is nog niet van de gemeente Zwolle ontvangen. Indien en zodra deze informatie is ontvangen, zal deze informatie voor een ieder inzichtelijk worden gemaakt op de website. De koper aanvaardt eventuele beperking(en) door een bod uit te brengen.

Noch verkoper, noch notaris staat in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen, danwel te verkrijgen informatie.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover aan verkoper bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin en is het niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

Volgens een bericht van de gemeente Zwolle de dato vierentwintig maart tweeduizend drieëntwintig (24-03-2023), staan er *geen* andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.

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

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

Voor het geval het registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de AVVE is van toepassing.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

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 de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de 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 de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. _____

2.4 onderzoeksplicht koper _____

Van koper wordt verwacht dat hij zelf ook onderzoek instelt naar het registergoed, - 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. _____

3. Financieel _____

3.1 kosten en heffingen _____

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE - worden aan de koper in rekening gebracht: _____

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de _____ behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de _____ koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de _____ leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop); _____
- de overdrachtsbelasting; _____
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; _____
- de kosten van ontruiming na de aflevering; _____
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. _____

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor - rekening van de verkoper. _____

b. Eventuele achterstallige en lopende (eigenaars)lasten komen niet voor rekening van koper, met dien verstande dat indien later mocht blijken dat er alsnog _____ (eigenaars)lasten zijn waartoe (mede) een hoofdelijke aansprakelijkheid voor - koper geldt, deze (eigenaars)lasten alsnog voor rekening van koper kunnen - komen. Dergelijke bedragen zullen worden vermeld op de website of zullen - door mij, notaris, in de veilingzaal worden vermeld en komen met de lopende - termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. _____

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten - voor het registergoed per vandaag: _____

- onroerendezaakbelasting: driehonderddrieënnegentig euro en _____ vijfennegentig eurocent (€ 393,95); _____
- watersysteemheffing: éénhonderddrieënzestig euro en zeven eurocent - (€ 163,07). _____

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend. _____

3.2 fiscaal _____

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

Ten aanzien van onderhavige veiling wordt steeds gerekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van _____

rechtsverkeer en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen.

Indien een ander tarief van toepassing is, bijvoorbeeld omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning (hoofdverblijf); dan zal er door de koper zelf bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt tegen de aangifte overdrachtsbelasting zoals deze naar aanleiding van onderhavige veiling tegen het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zal worden gedaan.

Noch verkoper, noch notaris zijn verantwoordelijk voor het tijdig doen van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting door de koper, noch voor de uitkomst van het gedane bezwaar. Het maken van bezwaar tegen de aangifte overdrachtsbelasting komt daarom geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVVE verlangt verkoper vóór de gunning betaling van de waarborgsom of een bankgarantie tot dit bedrag.
- d. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan dient de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder te worden betaald dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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.

4.2 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de veiling kan plaatsvinden via de website
www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en
tijdens de van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding Veiling*:
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 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 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 — tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. _____
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. _____

4.3 inzetpremie _____

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. _____

4.4 legitimatie _____

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris _____ legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. _____

4.5 gegoedheid _____

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden _____ aangetoond door: _____

- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning zoals — bedoeld in 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. Deze verklaring mag op de — dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken. _____

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse _____ Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is _____ aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. _____

4.6 gunning _____

Indien de verkoper gunt, dan gunt hij (tenzij in een later stadium door de verkoper — anders wordt beslist) onder de (opschortende) voorwaarde dat, zoals gesteld in — artikel 3.3 sub c van deze bijzondere veilingvoorwaarden en in afwijking van artikel 10 lid 1 sub b AVVE vóór de gunning de waarborgsom is voldaan of een _____ bankgarantie tot dit bedrag is gesteld. _____

4.7 risico-overgang _____

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van — artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het — proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers. _____

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) _____

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse _____ verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed _____ executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: "de beslaglegger"). Dit geldt alleen voor — zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de — koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken. _____

5.1 schriftelijke verklaring _____

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging — van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt. _____

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar 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. —

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op — eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen. —

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van — toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom. —

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de — koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te — leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter — goedkeuring voor te leggen. —
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst — tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van — toepassing. —
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter — deze overeenkomst niet goedkeurt. —
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de — koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug. —

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op — artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek. —