

JW / 20183524

**INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN WINKELRUIMTE 'KLEINE OORD 175'  
TE ARNHEM**

**BEGRIPPEN**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Verkoop bij inschrijving:**  
de verkoop van registergoed ten overstaan van de notaris, waarbij het bod uitsluitend schriftelijk, door middel van inschrijvingsbiljetten, wordt uitgebracht.
2. **De zitting:**  
de besloten bijeenkomst waarop de inschrijvingsbiljetten door de notaris worden geopend ten overstaan van de verkoper.
3. **Algemene inschrijvingsvoorwaarden:**  
deze voorwaarden van inschrijving.
4. **Notaris:**  
mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, zijn waarnemer of een van de andere notarissen verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen te Arnhem of diens waarnemer, te wiens overstaan de verkoop bij inschrijving wordt gehouden.
5. **Registergoed:**  
Het appartementsrecht, gelegen aan de Kleine Oord 175 te 6811 HZ Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, complexaanduiding 8870, appartementsindex 4, omvattende:
  - i. het vijftien / éénderduizendste (15 / 1.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het aaneengesloten perceel grond met gebouw met bergingen in de kelder, commerciële ruimten en entrees, trappenhuizen en lift op de begane grond, en woningen en trappenhuis en lift op de eerste, tweede, derde vierde en vijfde verdieping en een binnentuin op de eerste verdieping, gelegen te Arnhem plaatselijk bekend plaatselijk bekend 6811 HZ Arnhem, Kleine Oord 179 en 181, Nieuwe Oeverstraat en Langstraat (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummers:
    - a. 7907 groot twee are en zesennegentig centiare (2 a 96 ca);

- b. 7599, groot drie are en drieëntachtig centiare (3 a 83 ca);
  - c. 8841, groot (ongeveer) tweeëndertig centiare (32 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
  - d. 8844, groot (ongeveer) drie are en éénenveertig centiare (3 a 41 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
  - e. 8846, groot (ongeveer) één are en vierenvijftig centiare (1 a 54 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
  - f. 8847, groot (ongeveer) vier are en achtendertig centiare (4 a 38 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
  - g. 8867, groot (ongeveer) vijf centiare (5 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, en
  - h. 8869, groot (ongeveer) zestien centiare (16 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend.;
- en
- ii. het recht op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Kleine Oord 175, 6811 HZ te Arnhem.
6. **Verkoper:**  
de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Arnhem, kantoorhoudende Eusebiusbuitensingel 53 te 6828 HZ Arnhem, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112.
7. **De inschrijving:**  
het uitbrengen van een bod door middel van het tijdig indienen van een rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsbiljet inclusief bijlagen.
8. **Bod:**  
het bedrag in euro's dat een gegadigde door middel van zijn inschrijving biedt.
9. **Bieder:**  
degene die door middel van de inschrijving een bod heeft uitgebracht.
10. **Definitieve gunning:**  
de mededeling van de verkoper waardoor, als resultaat van de verkoop bij inschrijving, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt.

11. **Voorlopige gunning:**  
de mededeling waaruit blijkt aan wie de verkoper voornemens is definitief te gunnen na ommekomst van een bezwaar termijn.
12. **Koper:**  
degene aan wie krachtens door de Verkoper wordt gegund.
13. **Koopsom:**  
het bod waarvoor wordt gegund.
14. **Levering:**  
de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed.
15. **Sluitingsdatum:**  
de dag waarop de zitting plaatsvindt.

## **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

### **Artikel 1**

Het registergoed betreft:

Het appartementsrecht, gelegen aan de Kleine Oord 175 te 6811 HZ Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, complexaanduiding 8870-A, appartementsindex 4, omvattende:

- i. het vijftien / éénuizendste (15 / 1.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het aaneengesloten perceel grond met gebouw met bergingen in de kelder, commerciële ruimten en entrees, trappenhuizen en lift op de begane grond, en woningen en trappenhuis en lift op de eerste, tweede, derde vierde en vijfde verdieping en een binnentuin op de eerste verdieping, gelegen te Arnhem plaatselijk bekend plaatselijk bekend 6811 HZ Arnhem, Kleine Oord 179 en 181, Nieuwe Oeverstraat en Langstraat (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie O, nummers:
  - a. 7907 groot twee are en zesennegentig centiare (2 a 96 ca);
  - b. 7599, groot drie are en drieëntachtig centiare (3 a 83 ca);
  - c. 8841, groot (ongeveer) tweeëndertig centiare (32 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
  - d. 8844, groot (ongeveer) drie are en éénenveertig centiare (3 a 41 ca),

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;

- e. 8846, groot (ongeveer) één are en vierenvijftig centiare (1 a 54 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
- f. 8847, groot (ongeveer) vier are en achtendertig centiare (4 a 38 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;
- g. 8867, groot (ongeveer) vijf centiare (5 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, en
- h. 8869, groot (ongeveer) zestien centiare (16 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend.;

*en*

- ii. het recht op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Kleine Oord 175, 6811 HZ te Arnhem.

## **ORGANISATIE VAN DE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING**

### **Artikel 2**

1. De organisatie en voorbereiding van de verkoop bij inschrijving berusten bij de verkoper. De ontvangst van de biedingen, vaststelling van de hoogste bieding en tenuitvoerlegging van de verkoop bij inschrijving berusten bij de notaris.
2. De verkoper maakt de voorgenomen verkoop bij inschrijving bekend. Hij stelt gegadigden en andere belanghebbenden in de gelegenheid tijdig vóór de zitting van de inhoud van de algemene inschrijvingsvoorwaarden kennis te nemen, verstrekt inschrijvingsbiljetten en geeft, desgevraagd, nadere informatie omtrent de gang van zaken en de door de koper verschuldigde belasting en kosten.  
De notaris waakt over de ingevolge zijn ambt en de algemene inschrijvingsvoorwaarden in acht te nemen geheimhouding ten aanzien van de biedingen vóór de zitting en tijdens de zitting.
3. De verkoper en de notaris zijn bevoegd om vóór en tijdens de zitting al die maatregelen te nemen die, naar hun oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de verkoop bij inschrijving. Dit omvat de bevoegdheid, ook zonder opgave van redenen:
  - een bod niet als zodanig te erkennen
  - een of meer gegadigden van de verkoop bij inschrijving uit te sluiten
  - de verkoop bij inschrijving te schorsen, uit te stellen of af te gelasten.

4. De notaris stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt dat, naar het oordeel van de notaris, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.
5. Het oordeel van de notaris omtrent datgene wat zich tijdens de zitting afspeelt en de uitleg of de toepassing van de algemene inschrijvingsvoorwaarden tijdens de zitting is beslissend.
6. De notaris maakt van het verhandelde tijdens de zitting proces-verbaal op. Daaruit blijkt tevens van de gedane biedingen, door middel van verwijzing naar de aangehechte inschrijvingsbiljetten en/of door vermelding in het proces-verbaal.
7. Voor alles wat de verkoop bij inschrijving betreft, kiezen de daarbij betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.

## **HET INSCHRIJVINGSBILJET**

### **Artikel 3**

1. Een bieder brengt zijn bod uit op een door de verkoper vooraf beschikbaar gesteld inschrijvingsbiljet.
2. Het inschrijvingsbiljet kan tot uiterlijk dinsdag 15 januari 2019 om 17:00 uur worden ingeleverd in een gesloten envelop ten kantore van Dirkzwager advocaten & notarissen, Velperweg 1 te 6824 BZ Arnhem of per mail naar het mailadres [j.wiersma@dirkzwager.nl](mailto:j.wiersma@dirkzwager.nl). In het geval het inschrijvingsbiljet per post wordt verstuurd, draagt de inschrijver zelf het risico van het niet (tijdig) ontvangen door de Notaris. Indien het inschrijvingsbiljet per gewone post wordt verstuurd, kan deze worden gestuurd naar:  
Dirkzwager advocaten & notarissen  
t.a.v. de heer mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS  
Postbus 111  
6800 AC Arnhem  
Op de enveloppe dient in de linkerbovenhoek of in de e-mail vermeld te worden:  
INSCHRIJVING KLEINE OORD 175 NIET OPENEN. Te laat ontvangen formulieren kunnen niet in behandeling worden genomen en zijn dus uitgesloten van de inschrijvingsprocedure.
3. Het inschrijvingsbiljet dient volledig te zijn ingevuld en voorzien van de verlangde bijlagen, waaronder de verklaring van financiële goedheid als bedoeld in lid 4

van dit artikel. De verklaring van financiële gegoedheid mag ten tijde van het inleveren van het inschrijvingsbiljet niet ouder dan één maand zijn. Niet volledig of niet juist in gevulde inschrijvingsbiljetten worden van de inschrijving uitgesloten.

4. De bieder moet zijn financiële gegoedheid aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat hij over voldoende financiële middelen beschikt om het bod vermeerderd met tien procent (10%) te kunnen betalen. Beslissing omtrent de gegoedheid van bieder is ter uitsluitende beoordeling van de verkoper.

## **DE ZITTING EN DE INSCHRIJVING**

### **Artikel 4**

1. De zitting is in aanwezigheid van verkoper, doch overigens besloten en wordt gehouden ten kantore van de notaris op woensdag 16 januari 2019.
2. De notaris opent de enveloppen en mails ter zitting, neemt vervolgens kennis van de inhoud van de inschrijvingsbiljetten en beoordeelt deze op hun geldigheid en betekenis overeenkomstig de algemene inschrijvingsvoorwaarden.
3. Daarna maakt de notaris alle geboden bedragen aan verkoper bekend. Hetzelfde geldt voor de namen van de bidders, in een willekeurige volgorde los van de geboden bedragen.
4. De notaris maakt van zijn bevindingen proces-verbaal op. Alle inschrijvingsbiljetten worden aan het proces-verbaal gehecht.

## **HET BOD**

### **Artikel 5**

1. Elk bod dient minimaal € 209.000,00 exclusief BTW te bedragen. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
2. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

3. Een op het inschrijvingsbiljet uitgebracht bod kan niet worden verhoogd.  
Indien blijkt, dat het hoogste bod door meer bidders - anders dan gezamenlijk - is uitgebracht, dan wordt de hoogste bidder aangewezen door loting tijdens de zitting ten overstaan van de notaris.
4. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.
5. Elke bidder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
  - de verkoper gunt aan een ander; of
  - vaststaat dat niet wordt gegund; of
  - de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
  - de verkoop bij inschrijving wordt afgelast.
6. Door een bod uit te brengen gaat bidder akkoord met alle bij de onderhavige procedure gesteld voorwaarden (rechtsverwerking).

## **GUNNING**

### **Artikel 6**

1. De koopovereenkomst ingevolge de verkoop bij inschrijving komt tot stand door de definitieve gunning.
2. In beginsel vindt voorlopige gunning plaats aan de bidder met het hoogste, geldig uitgebrachte bod. Desalniettemin heeft de verkoper het recht om op voor hem moverende redenen, niet aan de hoogste bidder te gunnen. Tevens behoudt verkoper zich het recht voor om bij niet gunning tot (al dan niet gewijzigde) uitschrijving van een nieuwe inschrijving over te gaan.
3. Voorlopige gunning vindt op woensdag 16 januari 2019 plaats. Verkoper stelt de bidders schriftelijk of per e-mail op de hoogte van de voorlopige gunning. Afgewezen bidders krijgen gedurende een periode van vijftien dagen de mogelijkheid bezwaar aan te tekenen door middel van een jegens de verkoper aanhangig te maken kortgedingprocedure, zulks op straffe van verval van recht. Op maandag 18 februari 2019 zal de verkoper besluiten al, dan niet, tot definitieve gunning over te gaan.

4. De verkoop bij inschrijving kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
5. De koopovereenkomst zal op vrijdag 1 maart 2019 door partijen ondertekend worden, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

## **BELASTING EN KOSTEN**

### **Artikel 7**

1. Voor rekening van koper zijn de notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van de levering van het registergoed, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven.
2. Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen tussen verkoper en koper per de datum van levering worden verrekend over de lopende termijnen.
3. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken geen deel uit van het gedane bod, maar zijn daarboven verschuldigd.

## **TIJDSTIP VAN BETALING**

### **Artikel 8**

1. De betaling van de koopprijs, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de notaris.
2. De akte van levering zal op uiterlijk 1 april 2019 worden verleden, ten overstaan van de notaris, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.
3. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
4. Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen ten minste één werkdag kan verstrijken.

## **BANKGARANTIE/ WAARBORG SOM**

### **Artikel 9**

1. Koper is verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, uiterlijk vrijdag 22 februari 2019 een waarborgsom ten bedrage van 10 procent (10%) van het bod te storten op rekeningnummer NL59 RABO 0119435578 bij de RABO-Bank te Arnhem ten name van de notaris.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor genoemde datum, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 8 lid 2 opgenomen datum van juridische levering haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De notaris zal over de gestorte waarborgsom een rente vergoeden aan koper, die op de datum van levering via de nota van afrekening zal worden verrekend.
4. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom als boete aan verkoper zijn verbeurd.

## **INFORMATIE- EN IDENTIFICATIEPLICHT**

### **Artikel 10**

De bieder en koper zijn verplicht zich tegenover de notaris te identificeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de notaris, waar nodig, die informatie in te winnen.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 11**

1. Een ieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 49 van de Wet op het Notarisambt ten aanzien van de inhoud van de akte, waarbij de inhoud van deze algemene voorwaarden van verkoop bij inschrijving is vastgesteld.
2. Vragen kunt u uitsluitend stellen per email: [darko.kerosevic@arnhem.nl](mailto:darko.kerosevic@arnhem.nl), o.v.v. vraag Kleine Oord 175.  
Vragen, gesteld vóór vrijdag 14 december 2018, 17.00 uur, worden op het Vastgoedplein (Vraag & Antwoord) beantwoord, uiterlijk vrijdag 21 december 2018, 17.00 uur.  
Vragen, gesteld vóór vrijdag 28 december 2018, 17.00 uur, worden op het Vastgoedplein (Vraag & Antwoord) beantwoord, uiterlijk vrijdag 11 januari 2018, 17.00 uur.
3. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de verkoop bij inschrijving en de op grond daarvan vervatte overeenkomst(en) mochten ontstaan, is de rechter te Arnhem bij uitsluiting bevoegd.
4. Op de verkoop bij inschrijving alsmede de daarmee verband houdende overeenkomsten en akten is Nederlands recht van toepassing.
5. Op de in deze algemene inschrijvingsvoorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.