

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

Hoevenseweg 44, 5017 AE Tilburg

Heden, elf oktober tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Karin Anja Witvoet-Timmerman, notaris te Tilburg:

de heer Samuel Johannes Albertus van Tienen, geboren te Nieuw-Vossemeer op dertig april negentienhonderdtweënnegentig, kantooradres: 5045 NG Tilburg, Ketelhavenstraat 49, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO HYPOTHEKEN GROEP B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort, Computerweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024285; ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., hierna ook te noemen: de 'verkoper' en/of de 'bank'. Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is **gehecht**.

VEILINGOPDRACHT

De verkoper heeft de besloten vennootschap: Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V., gevestigd te Tilburg, (mede) kantoorhoudende te 5032 MD Tilburg, Ellen Pankhurststraat 1, postadres: Postbus 3210, 5003 DE Tilburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73700584, de schriftelijke opdracht heeft gegeven voor de executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het navolgende registergoed:

REGISTERGOED

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 5017 AE Tilburg, Hoevenseweg 44, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie X nummer 615, ter grootte van een are en zevenennegentig centiare (1 a 97 ca);

hierna ook te noemen: het 'registergoed', daaronder uitdrukkelijk begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VAN DE VEILING

Tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, geschiedt de veiling op veertien november tweeduizend tweeëntwintig vanaf dertien uur en dertig minuten, in Zalencentrum De Raayberg te 4624 JA Bergen op Zoom, Antwerpsestraatweg 267.

Voormelde veiling vindt plaats voor een van (de waarnemers van) de (toegevoegde) notarissen verbonden aan Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V.

(Enzovoorts...)

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

In verband met voormelde aan Daamen de Kort van Tuijl Notarissen gegeven opdracht voor de executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het registergoed, verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, bij deze voor de openbare verkoop van het registergoed na te melden veilingvoorwaarden vast te stellen, welke voorwaarden gelden voor:

- de veiling; en
- de onderhandse verkoop.

De van toepassing zijnde voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl, hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) ook te noemen: 'de website'.

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, zijn op deze executoriale verkoop van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, hierna ook te noemen 'AVVE', zoals vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129, welke voorwaarden worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn.

De AVVE en de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze voorwaarden geldende bepalingen, als hierna in deze akte onder Bijzondere Veilingvoorwaarden vermeld, samen te noemen: de 'veilingvoorwaarden'.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn bovendien de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing:

1. Wijze van veiling

Veiling

De veiling is een zaal-/internetveiling en geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel op veertien november tweeduizend tweeëntwintig vanaf dertien uur dertig minuten, in Zalencentrum De Raayberg te 4624 JA Bergen op Zoom, Antwerpsestraatweg 267, alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Indien wegens omstandigheden, waaronder begrepen maatregelen van de Nederlandse overheid ingevolge het coronavirus (COVID-19), de geplande zaalveiling geen doorgang kan vinden, zal de zaalveiling komen te vervallen en de veiling een Internet-only veiling worden, op de wijze als omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Op de website zal kenbaar gemaakt worden indien de zaalveiling geen doorgang kan vinden.

Onderhandse verkoop

Tot en met dertig oktober tweeduizend tweeëntwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

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 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 vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen*:
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 9 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 9, 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.

Afmijnen zonder afroepen

Mocht de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid bieden, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter ook geschieden door het roepen van het woord 'mijn' zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

3. Bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de bieders kenbaar zal worden gemaakt.

4. Bieden voor een ander; Akte de command niet mogelijk

Het bepaalde in artikel 5 van de AVVE wordt hierbij gewijzigd en komt te luiden als volgt:

- "1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.*
 - 2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.*
 - 3. Deze verklaring dient vóór de Gunning door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in artikel 5 lid 4 van de AVVE, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag en/of notariële akte van Gunning, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
 - 4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. Voormelde acceptatie zal blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag en/of Gunning.*
 - 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.*
- Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan*

doen gelden.

6. *Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonst namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.*
7. *Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander."*

5. Kosten en heffingen

- a. Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed komen op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE de navolgende (eventuele) kosten voor rekening van de koper, te weten:
 - het notarieel honorarium;
 - de kadasterkosten voor inschrijving;
 - de kosten van kadastrale recherches;
 - de kosten om tot ontruiming na de aflevering te geraken, waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de rechthebbende/schuldenaar en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, waaronder begrepen de eventueel achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars, de eventueel achterstallige erfpachtcanon, de eventueel achterstallige mandeligheidslasten;
 - de overdrachtsbelasting.Voor zover nodig worden de hiervoor genoemde kosten vermeerderd met daarover verschuldigde omzetbelasting.
- b. De inzetpremie komt voor rekening van verkoper.
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente vergoed worden over de inzetpremie.
- c. Voor een indicatie van de kosten, alsmede een opgave van de terzake het registergoed geheven zakelijke lasten, wordt verwezen naar de website.

6. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is terzake van de levering van het registergoed géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 van de Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal koper aan de verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen koper en de verkoper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het registergoed is voor rekening van de koper en is nimmer in het bod inbegrepen. Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

7. Betaling koopsom en veilingkosten

De koopsom en alle veilingkosten die voor rekening van koper komen, moeten worden betaald uiterlijk zes (6) weken na de gunning.

Indien verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de koopsom en alle veilingkosten op een later tijdstip dan hiervoor vermeld plaatshebben, zodat de notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend.

Elk risico verbonden aan zodanig door verkoper verleend uitstel komt voor rekening van koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval een of meer andere hypotheekrechten anders dan ten behoeve van verkoper op het registergoed rusten en/of beslagen op het registergoed of op de koopsom zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek en de notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan verkoper kan plaatsvinden van hetgeen verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het registergoed gezeekerde vorderingen.

Betaling van de koopsom en alle veilingkosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat een verklaring als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek in casu niet nodig is om aan de verkoper de opbrengst uit te betalen;
- hetzij de notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij komt vast te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de notariële verklaring van betaling in de openbare registers van het kadaster.

8. Bestemming, bewoning, gebruik en huurbeding

Bestemming en gebruik

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de bestemming en het (toegestaan) gebruik van het registergoed.

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen het bestemmingsplan. Blijkens "www.ruimtelijkeplannen.nl" blijkt dat het registergoed als bestemming "Wonen" heeft.

Voor zover aan verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen), wordt het registergoed thans bewoond door de rechthebbende.

De hypotheekakte bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig zal/is het huurbeding conform artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek door verkoper (worden) ingeroepen.

Verhuurvergunning opkoopbescherming gemeente Tilburg

De gemeente Tilburg heeft per één september tweeduizend tweeëntwintig een opkoopbeschermingsregeling ingevoerd voor woningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG: driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00 prijspeil 2022)), in de gebieden waar volgens de gemeente Tilburg de leefbaarheid op gebied van 'overlast en veiligheid' onder druk staat, zoals aangegeven op een door de gemeente Tilburg aangeleverde kaart.

Het registergoed is gelegen in de wijk Fatima. Deze wijk valt volgens de door de gemeente Tilburg aangeleverde kaart onder de opkoopbeschermingsregeling.

De huidige WOZ-waarde van het registergoed bedraagt tweehonderddrieënzestigduizend euro (€ 263.000,00) (peildatum één januari tweeduizend eenentwintig) en ligt daarmee onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie.

Gezien het vorenstaande zal een koper, die voornemens is het registergoed te verhuren of in gebruik af te geven aan anderen, een verhuurvergunning dienen aan te vragen bij de gemeente Tilburg. Koper dient daarvoor zelf zorg te dragen.

Verkoper staat niet in voor verkrijging van een verhuurvergunning.

Uitgebreide informatie over de opkoopbeschermingsregeling zal worden geplaatst op de website.

Bepalingen in verband met het intropen van het huurbeding

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het intropen van het huurbeding en dit verlof is door verkoper gevraagd.

Bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland -West-Brabant te Breda op zesentwintig september tweeduizend tweeëntwintig is het verlof verleend.

De voorzieningenrechter heeft een ontruimingstermijn van drie (3) dagen vanaf de datum van betekening van de beschikking aan de (onbekende) huurders bepaald, na het verstrijken van deze termijn mag koper overgaan tot ontruiming.

De uitoefening van de bevoegdheid tot ontruiming komt voor kopers rekening en risico. Voor zover er sprake mocht zijn van - na de datum van het passeren van de hypotheekakte - door de rechthebbende zonder toestemming van verkoper gesloten huur- of pachtovereenkomsten of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving, dan wel elk ander recht krachtens hetwelk het registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan casu quo in gebruik is genomen, dan wel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, dan wel blijkt dat huur- of pachtpenningen zijn vooruitbetaald, beroept verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van haar van zodanige verhuur, verpachting, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- respectievelijk pachtpenningen, ingebruikgeving dan wel elk ander recht krachtens hetwelk het registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan casu quo genomen.

Voor zover huur-, pacht- of andere gebruiksrechten zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper, heeft verkoper jegens de huurder tevens de nietigheid ingeroepen van deze huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder.

De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. Voor kopers bevoegdheid tot ontruiming staat verkoper niet in. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

9. Objectinformatie

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

De verkoper zal te dezer zake geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan 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.

Verontreiniging, asbest, tanks

Aan verkoper is niet bekend of:

- het registergoed verontreinigd is met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen;
- zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden; en
- in het registergoed een ondergrondse tank aanwezig is voor het opslaan van vloeistoffen.

Te dezer zake wordt nog verwezen naar voormelde akte van levering op vijftien februari tweeduizend vijf voor genoemde notaris De Kerf, verleden, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 6

Overige bepalingen

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de verkoper en de koper gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is

overeengekomen;

met name wordt hierbij verwezen naar het bepaalde in de gesloten overeenkomst van verkoop en koop, waarin onder meer staat vermeld:

"Artikel 11 BEPALINGEN BODEMVERONTREINIGING

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend;
 - a is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks. voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden.

Artikel 20 Overige bepalingen

ASBEST

In aanvulling op artikel 11 lid 6 (asbest) verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen in de bouw, o.a. in dak(beschot), gevelpanelen en nabij verwarmings- en warmwatertoestellen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan zestig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor vloeren, de daken de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht."

Onderzoeksplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf 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 verkoper of de notaris.

10. Juridische informatie

Erfgoedwet

Het registergoed is niet aangewezen als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet, als gemeentelijk of provinciaal monument en is niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht

Erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en verplichtingen

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- A. een akte van levering voor L.B.M.J. Goijaerts, destijds notaris te Tilburg, verleden, overgeschreven ten kantore van gemelde Dienst (destijds) te 's-Hertogenbosch vijftieng juni negentienhonderdzevenendertig, in register Hypotheken 4 in deel 2198 nummer 27, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"1. De comparant sub 1 aanvaardt het aan hem toegescheidenen in eigen genot

en gebruik op een juli negentienhonderd zevenendertig, met uitzondering evenwel van een aan partijen bekend middengedeelte, bestemd voor bergplaatsen, waarvan aanvaarding niet zal kunnen plaatshebben, zoolang de comparant sub 2, hetzij alleen, hetzij met anderen het overig, niet gescheiden, gedeelte van voormeld kadastrummer 4423 als kweekerij exploiteert.

2. *Tot gebruik en ten nutte van het aan den comparant sub 1 toegescheiden gedeelte en ten laste van het onverdeeld gebleven gedeelte van voormeld kadastrummer 4423 wordt gevestigd als erfdienstbaarheid het recht van weg van en naar de Koningshoeven over den weg, gelegen ten noorden van het aan den comparant sub 1 toegescheiden gedeelte een en ander zooals voorheen word uitgeoefend en zooals is bezwaard ten behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Koningshoeven nummers 46-48 en 50.*

In voormeld afschrift overgeschreven in deel 2136 nummer 153 staat onder andere letterlijk: "Volgens verklaring van den comparant ter eene zijde is gemeld onroerend goed bezwaard met het recht van wegen door de inrijpoort, behoorend bij gemeld verkochte, ten behoeve van de perceelen plaatselijk gemerkt Koningshoeven nummers 46-48 en 50."

- B. *de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden van de gemeente Tilburg, welke van toepassing werden verklaard bij een akte tot levering op achtentwintig maart negentienhonderdvierenzeventig voor J.H.J.M. Morra, destijds notaris te Tilburg, verleden.*

Te dezen wordt daartoe speciaal verwezen naar:

- I. *de artikelen 10. tot en met 12. van de Algemene verkoopvoorwaarden, welke van toepassing werden verklaard bij voormelde akte tot levering op achtentwintig maart negentienhonderdvierenzeventig voor genoemde notaris Morra verleden, welk artikelen als volgt woordelijk luiden:*

"Artikel 10.

1. *De koper en zijn rechtverkrijgende moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen, in verband met elektrische gasleidingen worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.
Omtrent de plaats waar en de wijze, waarop die voorwerpen aangebracht worden, heeft overleg met de eigenaar plaats.*
2. *De grond en hetgeen zich daarop bevindt, mogen zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet in enigerlei opzicht gebruikt worden voor reclaimedoeleinden.*

Artikel 11.

1. *Deze algemene verkoopvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw op het terrein, na afbraak ener bestaande of goedgekeurde bebouwing.*
2. *Bij elke overdracht van de grond moeten deze algemene verkoopvoorwaarden, evenals de overige bepalingen der oorspronkelijke akte van overdracht, aan de volgende eigenaar worden opgelegd en in de akte van overdracht worden opgenomen.";*

en voorts:

"Artikel 12.

1. *Bij overtreding van de bepalingen dezer algemene verkoopvoorwaarden of van een der bepalingen van de oorspronkelijke akte van overdracht kunnen Burgemeester en Wethouders, onverminderd de verbeurte van de waarborgsom, bedoeld in artikel 2, tweede lid aan de gemeente en onverminderd het recht van de gemeente op wederinkoop, een boete opleggen van drieduizend gulden, met dien verstande, dat bij overtreding van artikel 9, eerste lid, de boete kan verhoogd worden tot een bedrag*

gelijk aan een vierde gedeelte van de prijs die de oorspronkelijke koper voor de grond aan de gemeente heeft betaald."

- II. artikel 2. van de Bijzondere voorwaarden, welke van toepassing werden verklaard bij voormelde akte tot levering op achtentwintig maart negentienhonderdvierenzeventig voor genoemde notaris Morra verleden, welk artikel als volgt woordelijk luidt:

"2. De ondergrond is uitsluitend bestemd voor bebouwing overeenkomstig het bestemmingsplan "De Hoeven". De ondergrond en de daarop gestichte bebouwing mogen niet in strijd met deze bestemming worden gebruikt."

Uitdrukkelijk wordt hierbij bepaald dat niet op koper en diens rechtsopvolgers overgaan (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete- en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Voor zover in die 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 van de 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 van de AVVE).

De koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat verkoper en de notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Uit de verkregen informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

Aansluitend heeft verkoper de gemeente Tilburg aangeschreven voor informatie, waarbij is medegedeeld dat bij geen respectievelijk tijdige reactie, er verondersteld wordt dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

Er is tot op heden geen reactie van de gemeente Tilburg ontvangen.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

11. Legitimatie

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

12. Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder tijdens de veiling worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, 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 weken.

13. Waarborgsom

In afwijking van het in artikel 12 van de AVVE bepaalde wordt de waarborgsom gesteld op tien procent (10%) van de koopprijs, echter met een minimum van negenduizend euro (€ 9.000,00).

14. Gunning

Mocht verkoper niet overgaan tot gunning dan worden:

- terugbetaald, de door de koper reeds betaalde kosten en heffingen;
- teruggestuurd, bankgarantie en/of de waarborgsom.

Het vorenstaande geldt niet wanneer de bieder/koper in gebreke is.

15. Risico-overgang

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

16. Onderhandse executoriale verkoop ex artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek

Tenzij bij onderhandse verkoop de verkoper, de rechthebbende of de beslaglegger en de koper in de koopovereenkomst zijn afgeweken van na te melden voorwaarden, zijn de volgende bijzondere voorwaarden nog aanvullend van toepassing.

Koopovereenkomst

Tenzij artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, is de koopovereenkomst tot stand gekomen direct nadat de verkoper, de rechthebbende of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt kopers bod te accepteren.

Mocht artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, komt de koopovereenkomst pas tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt door de notaris vastgelegd, waarna ondertekening dient te geschieden door de koper en diegene die het verzoek tot onderhandse verkoop gaat indienen.

Wanneer de notaris daarom verzoekt, dient de koper in eigen persoon op het kantoor van de notaris te verschijnen en dient de koper een geldig legitimatiebewijs te overleggen.

Mocht de koper niet meewerken aan het tekenen van de koopovereenkomst, waardoor de koopovereenkomst niet tijdig kan worden ingediend bij de voorzieningenrechter, dan wel de koper iets doet of nalaat waardoor het verzoekschrift wordt afgewezen, is de koper direct in verzuim. De hierdoor ontstane schade komt voor rekening van de koper.

Waarborgsom

In afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVVE wordt de waarborgsom gesteld op tien procent (10%) van de koopprijs, echter met een minimum van negenduizend euro (€ 9.000,00).

De koopovereenkomst naar aanleiding van de onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de waarborgsom is ontvangen, tenzij de verkoper expliciet anders besluit.

Risico-overgang

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte gekozen.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te Tilburg op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.