

## VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

*Jan Krusemanstraat 56, 5246 CR Rosmalen*

Heden, zestien augustus tweeduizend achttien, 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 mondeling gevolmachtigde van:

de naamloze vennootschap: **NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVZERKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24042211; Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., hierna ook te noemen: 'de verkoper' en/of 'de bank'.

Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit een onderhands stuk dat aan deze akte is **gehecht**.

### VEILINGOPDRACHT

De verkoper heeft de maatschap: Daamen de Kort van Tuijl Notarissen, gevestigd te Tilburg, (mede) kantoorhoudende te 5038 EA Tilburg, Stationsstraat 5, postadres: Postbus 3210, 5003 DE Tilburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62147498, 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 appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping en berging op de begane grond, gelegen te 5246 CR Rosmalen, Jan Krusemanstraat 56, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, complexaanduiding 5323, appartementsindex 28;**

uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tienduizendste (257/10.000<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het gebouw met toebehoren bestaande uit veertig woningen en tien garageboxen met de daarbij gelegen grond, plaatselijk bekend Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie E nummer 2614 ter grootte van negen are en zesenzeventig centiare (9 a en 76 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 twintig september tweeduizend achttien, vanaf dertien uur en dertig minuten, in Golden Tulip Jagershorst te 5595 XB Leende, Valkenswaardseweg 44.

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

*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;
- de onderhandse verkoop.

De van toepassing zijnde voorwaarden worden geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://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, 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 twintig september tweeduizend achttien vanaf dertien uur dertig minuten, in Golden Tulip Jagershorst te 5595 XB Leende, Valkenswaardseweg 44, alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

#### Onderhandse verkoop

Tot en met vijf september tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

### **2. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) plaatsvinden.

#### **Aanvulling begrippen**

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl* en/of *www.veilingbiljet.nl*:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:  
de 'handleiding online bieden' vermeld op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl).
4. *Registratienotar*:  
een notaris die de via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. *Registratie*:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotar van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl).

7. *Internetborg:*  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

#### **Aanvulling voorwaarden**

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) gelden de volgende 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 dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd via een akte de command te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die deelnemer vóór de gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
  - naar het oordeel van de notaris heeft de deelnemer genoegzaam aangetoond

volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en

- de koper (vertegenwoordigde) heeft een waarborgsom gestort als bedoeld in deze veilingvoorwaarden.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10 van dit artikel, ook volmacht aan ieder van de medewerkers (gevolmachtigde) die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van mij, 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 met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10 van dit artikel, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

### **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 zaalbieters 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. 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 mandelighedslasten;
- de overdrachtsbelasting.

Voor zover nodig worden de hiervoor genoemde kosten vermeerderd met daarover verschuldigde omzetbelasting.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals onder a. bedoeld, zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars over het lopend en vorig boekjaar, zoals vermeld op de aan deze akte gehechte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, bedragen per veilingdatum tweeduizend vijfhonderdvijfenveertig euro en twintig cent (€ 2.545,20), zijnde de achterstallige bijdragen over de boekjaren tweeduizend zeventien en tweeduizend achttien. Deze kosten zijn nog niet voldaan en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. 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.
- d. Voor een indicatie van de kosten, alsmede een opgave van de terzake het registergoed geheven zakelijke lasten, wordt verwezen naar de website.

## **5. 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.

## **6. 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.

## **7. 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 naar een door Dataland Vastgoedscanner (Dataland is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten) afgegeven rapport met datum vierentwintig juli tweeduizend achttien, waarin als gebruiksklasse wordt genoemd: "Meergezinswoning" en als vergund verbruik: "woonfunctie". Een kopie van dit rapport is aan deze akte **vastgehecht**.

Uit inzage in "www.ruimtelijkeplannen.nl" blijkt eveneens dat het registergoed als bestemming "wonen" heeft.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur of ingebruikgeving niet toegestaan anders dan na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat de gebruiker het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement zal naleven.

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

### Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

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

Bij beschikking van de voorzieningenrechter Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch op vier juni tweeduizend achttien is het verlov verleend. De voorzieningenrechter heeft een ontruimingstermijn van veertien dagen na betekening van de beschikking aan de huurders bepaald. Vanaf eenentwintig juli tweeduizend achttien 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.

## **8. 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;
- in het registergoed een ondergrondse tank aanwezig is voor het opslaan van vloeistoffen.

Er is, blijkens een schrijven van de gemeente 's-Hertogenbosch de dato elf april tweeduizend achttien, geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

### 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.

## **9. 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

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en verplichtingen bekend.

### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Uit de verkregen informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn, te weten:

*"Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente 's-Hertogenbosch, afkomstig uit stuk BPR0001433. Ingeschreven op zes december tweeduizend zeventien."*

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

Er is tot op heden geen reactie van de gemeente 's-Hertogenbosch ontvangen. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Door het uitbrengen van een bod, aanvaardt de koper aanvaardt deze beperking.

#### Appartementensplitsing

Blijkens een akte van splitsing op vijftiend augustus tweeduizend zes voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op achtentwintig augustus tweeduizend zes, in register Hypotheken 4 in deel 50497 nummer 200, is de gemeenschap waarvan het registergoed deel uitmaakt, gesplitst in appartementsrechten.

Bij voormelde akte van splitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen", gevestigd te 's-Hertogenbosch, welke vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17267775.

Vorst zijn bij voormelde akte van splitsing de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

#### Toestemming vereniging van eigenaars

Voor de overdracht van het registergoed is op grond van de statuten dan wel het reglement van splitsing geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars.

#### Verklaring vereniging van eigenaars

Het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft de volgende verklaringen afgegeven:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. In deze verklaring staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd aan bijdragen en schulden, zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek. In deze verklaring staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars alsmede de schulden van de vereniging van eigenaars.

Voormelde twee verklaringen worden aan de akte **gehecht**.

#### **10. Legitimatie**

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

#### **11. 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 geldverstrekking 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.

De bieder mag ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hiervoor beschreven onder "Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg".

#### Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het onder "Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg" bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

#### **12. 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;
- vrijgegeven, de internetborg.

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

#### **13. 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.

#### **14. 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

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.