

20.00167.01/STI

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

Jan Scharpstraat 17, 5014 RB Tilburg

Heden, veertien augustus tweeduizend twintig, 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 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; hierna ook te noemen: 'de verkoper' en/of 'de bank'.

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

VEILINGOPDRACHT

De verkoper heeft de besloten vennootschap: Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V., hierna ook te noemen: 'Daamen de Kort van Tuijl Notarissen', 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 5014 RB Tilburg, Jan Scharpstraat 17, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N nummer 14077, ter grootte van een are en achtendertig centiare (1 a 38 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 september tweeduizend twintig, 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;
- 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 september tweeduizend twintig 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 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 augustus tweeduizend twintig 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 en/of 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 en/of www.veilingbiljet.nl.
4. *Registratienotar*:
een notaris die de via www.openbareverkoop.nl en/of 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 en/of www.veilingbiljet.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis 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 en/of 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 en/of 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 bidder 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 zaalbidder 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 NIV 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 goedgeheid 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 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 Registrergoed 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 aantoont 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;
 - rentevergoeding.

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 naar een door Dataland Vastgoedscanner (Dataland is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten) afgegeven rapport met datum vijf augustus tweeduizend twintig, waarin als gebruiksklasse wordt genoemd:

"Tussen/rijwoning" 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.

Voor zover aan verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen), wordt het registergoed thans bewoond door de rechthebbende(n) en andere personen. Het is onbekend op welke grond deze andere personen op voormeld adres staan ingeschreven.

De hypotheekakte bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

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 als 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.

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van een huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over eventuele huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

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;
- 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 negen september tweeduizend zestien voor voornoemde notaris De Kerf verleden, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

"met name wordt hierbij verwezen naar het bepaalde in artikel 6 van de koopovereenkomst, waarin onder meer staat vermeld:

"6.4.3. Aan verkoper is bekend dat op het dak van de berging asbest is verwerkt. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte. Gezien de leeftijd is de aanwezigheid van asbest aannemelijk."

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 op twee juli negentienhonderdvierenzestig voor een waarnemer van mr. G.M.M. Appels, notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst (destijds) te 's-Hertogenbosch op drie juli negentienhonderdvierenzestig, in register Hypotheken 4 in deel 3131, nummer 40, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"8. Voor de met betrekking tot het bij deze verkochte bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- A. *Akten van transport op twee juni, zestien juni en vierentwintig juli negentienhonderd tweeënveertig voor Notaris van Dam te Tilburg verleden, zes juni negentienhonderd tweeënveertig voor Notaris Goyaerts te Tilburg verleden; twee juni negentienhonderd tweeënveertig voor Notaris van Mol te Tilburg verleden; zes juni negentienhonderd tweeënveertig voor Notaris Smits te Tilburg verleden; tien juli negentienhonderd tweeënveertig voor Notaris van Meerwijk te 's-Hertogenbosch verleden een juli negentienhonderd drieënzestig, zeventien januari, veertien februari en negenentwintig mei negentienhonderd vierenzestig voor Notaris Appels voornoemd verleden.*
- B. *akten van huurkoop op dertig juni negentienhonderd achtenvijftig en drieëntwintig januari negentienhonderd negenenvijftig voor Notaris van Spaendonck te Tilburg verleden;*

9. *Voorzover nodig en voorzover nog niet gevestigd wordt bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van voetpad van en naar de openbare straat uit te oefenen op de wijze zoals thans geschiedt ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten laste en ten behoeve van de percelen Jan Scharpstraat 9-11-13-15-19-21-23-25 en 27, kadastraal bekend Gemeente Tilburg sectie N nummers 13919, 13920 en 13921 en de percelen Hoeksestraat 60-62-64-66 en 68 kadastraal bekend Gemeente Tilburg sectie N nummers 13595, 13596, 13597 en 13598."*

- B. een akte van levering op vijftien februari negentienhonderdvierenzeventig voor A. van der Kaaij, destijds notaris te Tilburg, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst (destijds) te 's-Hertogenbosch op achttien februari negentienhonderd vierenzeventig, in register Hypotheken 4 in deel 3981, nummer 53, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
- "In een akte van transport op vijftien februari negentienhonderd vierenzeventig voor mij, Notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Hertogenbosch achttien februari daarna in deel 3981 nummer 53 staat vermeld dat de scheidingsmuren tussen het bij deze te verkopene en de naastgelegen percelen gemeenschappelijk eigendom zijn in de zin der wet."*

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 goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder tijdens de veiling worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat 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.

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 vijftienduizend euro (€ 15.000,00)

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;

- vrijgegeven, de internetborg.

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

15. Risico-overgang

Aangezien het 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 vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

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 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.