



Behandelaar: C.M. van Beuzekom

chrisvanbeuzekom@vdbn.nl

+31 (0)85 008 39 48

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

Pieter Vreedeplein 134 te 5038 BW Tilburg

Op zestien april tweeduizend vijftientig (16-04-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

AEGON Levensverzekering N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, ten deze kantoorhoudende te 8911 AA Leeuwarden, Snekerkade 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27095315.

Opdrachtgever

AEGON Levensverzekering N.V. voormeld, hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op tweeëntwintig mei tweeduizend vijftientig (22-05-2025) vanaf dertien uur dertig minuten (13.30 uur) in Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een

van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registrergoed

Het registrergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE TILBURG

het (onder-onder)appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping (+2) met bijbehorende berging op niveau min drie (-3) en bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend **Pieter Vreedeplein 134, 5038 BW Tilburg**, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementenindex 79, uitmakende het onverdeeld driehonderd vijfenveertig/tienduizendste (345/10.000^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het (onder)appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zesentwintig (26) woningen (Pleinwoningen) op de tweede en derde verdieping (+2 en +3), met bijbehorende bergingen op niveau min drie (-3) met bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein 88 tot en met 96 (alle nummers) en 132 tot en met 148 (alle nummers) te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementenindex 13, op haar beurt uitmakende het tweehonderd zevenenveertig/duizendste (247/1.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het (hoofd)appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14), met bijbehorende bergingen op niveau min drie en de begane grond (-3 en 0) en bijbehorende voorzieningen en toebehoren, plaatselijk bekend IJzerstraat 2 tot en met 18 (even nummers), Pieter Vreedeplein 45 tot en met 48 (alle nummers), 52 tot en met 79 (alle nummers) en 88 tot en met 148 (alle nummers) en Telegraafstraat 24 tot en met 50 (even nummers) te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementenindex 7, op haar beurt uitmakende het honderd negentig/duizendste (190/1.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

het gebouwencomplex, bestaande uit:

- een parkeergarage op niveau min drie en min twee (-3 en -2) en een fietsenstalling op niveau min één (-1), met bijbehorende voorzieningen;
- commerciële ruimten op niveau min één tot en met de eerste verdieping -1 t/m +1) en technische ruimten op de elfde (+11) en veertiende verdieping

- (+14), met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen een technische ruimte op de elfde verdieping (+11) en een technische ruimte (niet overdekt) op de veertiende verdieping (+14);
- een bioscoop, zalencentrum en horecaruimte op de begane grond tot en met de vierde verdieping (0 t/m +4) met bijbehorende voorzieningen;
 - kantoorruimten casu quo commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping (0 en +1) met bijbehorende voorzieningen;
 - commerciële ruimten op niveau min één en de begane grond (-1 en 0) met bijbehorende voorzieningen;
 - commerciële ruimten op de begane grond en de eerste verdieping (0 en +1) met bijbehorende voorzieningen;
 - woningen op de begane grond tot en met de veertiende verdieping (0 t/m +14) met bijbehorende bergingen op niveau min drie en op de begane grond (-3 en 0) en overige bijbehorende voorzieningen; en
 - openbaar gebied op de begane grond (0),
- met toebehoren, gelegen aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat te Tilburg, ten tijde van de hoofdsplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummers 11722, 11723, 11724, 11726 en 9771, in totaal groot veertienduizend vierhonderd zevenentwintig vierkante meter (14.427 m²),
- hierna te noemen: **Registergoed**.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen:

- voor wat betreft de onverdeelde helft, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op acht mei tweeduizend negen (08-05-2009) verleden voor mr. W.J.A.C. Daamen, destijds notaris met vestigingsplaats Tilburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf mei tweeduizend negen (11-05-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56625 nummer 140. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken; en
- voor wat betreft de andere onverdeelde helft en daarmee het geheel, door levering ten titel van verdeling. Deze levering blijkt uit een akte op zesentwintig juli tweeduizend tien (26-07-2010) verleden voor mr. P.C.P.C. de Kerf, notaris met vestigingsplaats Tilburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig juli tweeduizend tien

(27-07-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58627 nummer 7. Uit deze akte blijkt onder meer van kwijting en décharge voor de verdeling van het Registergoed en afstand doening van het recht om op grond van enige bepaling van het BW ontbinding of vernietiging van deze verdeling te vorderen.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op acht mei tweeduizend negen (08-05-2009) verleden voor genoemde notaris Daamen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf mei tweeduizend negen (11-05-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 58509, nummer 197, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen de Verkoper van Schuldenaar te vorderen mocht hebben of krijgen uit welken hoofde ook, waaronder in de eerste plaats al hetgeen Verkoper te vorderen mocht hebben of krijgen op grond van de bij de Hypotheekakte geconstateerde geldlening, de betaling van de verschuldigde rente (ook indien deze betrekking heeft op een periode van langer dan drie (3) jaar), boeten en de in artikel 3 van de (in de Hypotheekakte van toepassing verklaarde) Algemene Bepalingen bedoelde kosten, een recht van eerste hypotheek, te vermeerderen met rente, boeten en kosten, die tezamen worden begroot op vijftig procent (50%) van het bedrag van de hiervoor bedoelde geldlening.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door executoriaal beslag dat op het Registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf februari tweeduizend vierentwintig (05-02-2024), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 86716, nummer 135.

1.9 Verzuim Schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en

eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar; en
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato twintig maart tweeduizend vijftientwintig (20-03-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond per vierentwintig maart tweeduizend vijftientwintig (24-03-2025) met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement met berging.

Volgens informatie van de Website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Binnenstad 2010", aangevuld of gewijzigd blijkens de bestemmingsplan "Binnenstad 2010, 10^e herziening (appartementen)".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Centrum-Horeca" toegekend, waarbij aan het Registergoed de functie Wonen is toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan, maar zijn daar wel voorwaarden aan verbonden (zie artikel 35 van de akte van onder-ondersplitsing in appartementsrechten waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617 nummer 171).

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van onderzoek naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed is uitsluitend de akte vermeld onder 1.4. (eerste gedachtestreepje) geraadpleegd.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BESTAANDE VERPLICHTINGEN: ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor bestaande erfdienstbaarheden en overige verplichtingen wordt verwezen naar:

1. *een akte van levering, op negentien juni negentienhonderd zevenenveertig verleden voor mr. L.B.M.J. Goyaerts, destijds notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Hertogenbosch op éénentwintig juni daarna in het register hypotheek 4, in deel 2390 nummer 55, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*
"4. Het bij deze verkochte wordt belast met het recht van wegen van en naar de Telegraafstraat door den bij het verkochte behorende uitweg en wel over de volle breedte van dien weg tot behoeve van de percelen plaatselijk gemerkt Telegraafstraat 50a en 52 kadastraal bekend gemeente Tilburg sectie M nummer 3437."
2. *een akte van levering, op zeven augustus tweeduizend drie verleden voor mr. M.M. Eliens, notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op acht augustus daarna in het register hypotheek 4, in deel 15060 nummer 31, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:*
"Vestiging erfdienstbaarheden:
A. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij koopster op grond van het in deze akte bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van het gedeelte, zoals dat met de letter A op een aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m²) nader is aangegeven van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M nummer 3436 gedeeltelijk, een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersende erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van het dienend erf om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over het dienend erf naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over het dienend erf naar het heersend erf.
B. Partijen verklaren dat ten gunste van het bij de verkoopster in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zoals dat met letter A op de aangehechte situatietekening (bijlage 2), ter grootte van circa zes en dertig vierkante meter (36m²), is aangegeven, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk en ten laste van de gedeelten, zoals deze met de letters B en C op de aangehechte situatietekening (bijlage 2) nader zijn aangegeven van het bij de gemeente op grond van het in deze overeenkomst bepaalde in eigendom toekomende perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 3436 gedeeltelijk, respectievelijk het bij de gemeente in eigendom verkerende perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9791, erfdienstbaarheden van weg worden gevestigd, waarbij de gerechtigde en de gebruikers van het heersend erf in staat worden gesteld door de gerechtigde van de dienende erven om zowel te voet als per auto te komen van het heersend erf over de dienende erven naar de openbare weg, als ook om zowel te voet als per auto te gaan van de openbare weg over de dienende erven naar het heersend erf. (Onder het per auto komen van en naar worden mede

verstaan het ter plaatse parkeren van auto's van de gerechtigden en/of de gebruikers van het heersend erf).

3. een akte van levering, op zes juli tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op zeven juli daarna in het register hypotheek 4, in deel 15186 nummer 133, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:

"Erfdienstbaarheden

Artikel 16

16.1. Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze door de Gemeente verleend en door PVO aanvaard:

Overbouwingen

1. ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9606, 10120, 10349, 10722, 9792 en 9625 als aangegeven op de Tekening met kruisarcering, als dienend erf, en ten behoeve van de Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf boven het dienend erf overbouwingen, luifels, uitbouwen en dergelijke heeft en houdt;

Gevelonderhoud

2. ten laste van de bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Tilburg, sectie M, nummers 4827, 7480, 9236, 3436, 9791, 9792, 9606, 10120, 9625 en 10349 en het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers 7652 en 10722, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevels op het heersend erf.

16.2. De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.
2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.
4. Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Woondek

16.3. Ter uitvoering van artikel 25 van de Koopovereenkomst wordt bij deze verleend en aanvaard:

Voorziening afwatering

1. ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350 dat deel uitmaakt van het Verkochte, als dienend erf, en ten behoeve van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf een voorziening voor afwatering heeft in of aan de gevel van het gebouw op het dienend erf;

Gevelonderhoud

2. ten laste van het bij de Gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Tilburg, sectie M, nummer 10350, als dienend erf, en ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf voor onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel van het gebouw op het heersend erf.

16.4. De erfdienstbaarheden als bedoeld in het vorige lid van dit artikel zijn verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De tegenprestatie voor de verlening van de erfdienstbaarheid is begrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 4 lid 1.
2. De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen (andere) eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
3. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.

16.5. De erfdienstbaarheid als bedoeld in lid 3 onder 2 van dit artikel is tevens verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden, welke geldt zolang de Gemeente gerechtigd is tot het dienend erf: Indien aan de gerechtigde tot het heersend erf op grond van de geldende precarioverordening van de Gemeente precario in rekening zal worden gebracht, zal de Gemeente het in rekening gebrachte bedrag aan precario aan de gerechtigde tot het heersend erf restitueren, nadat bedoelde gerechtigde aan de Gemeente melding heeft gemaakt van het in rekening brengen van precario.

Geen waarde

16.6. De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil."

4. de akte van vestiging opstalrecht, op drie juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli daarna in het register hypotheken 4, in deel 52617 nummer 58, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:

"Definities

Artikel 1

1.1 In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

1) **AVL:** De "Algemene Voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren", welke zijn vastgelegd in een akte, op drie februari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor P.A.M. Wiegman, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten destijds te Breda op vier februari negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8942, nummer 46.

2) **Eigenaar:** De gerechtigde tot het Registergoed.

3) **Lexence:** Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.

4) **Overeenkomst:** De tussen PVO en PNEM gesloten overeenkomst tot vestiging van het Recht van Opstal, welke overeenkomst is neergelegd in een onderhandse akte, waarvan een kopie onder berusting is van een notaris van Lexence.

5) **Opstaller:** De gerechtigde tot het Recht van Opstal.

6) **PNEM:** PNEM Leidingen B.V., kantoor houdende te Vught.

7) **PVO:** PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V., kantoor houdende te 's-Gravenhage.

8) **Recht van Opstal:** Het zelfstandig recht van opstal op het Registergoed, inhoudende het recht tot het aanbrengen, gebruiken, in eigendom hebben, houden en onderhouden, vervangen, in stand houden, inspecteren, verwijderen en het ter vervanging verleggen van kabels en leidingen voor gas en elektriciteit, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren in een inpandige (transformator)ruimte in een gedeelte van het Registergoed; het leidingen tracé en de (transformator)ruimte is aangegeven op de Tekening.

9) **Registergoed 1:** De percelen grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, de IJzerstraat en de Telegraafstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummers:

a) 11722, groot zevenennegentig centiaren (97 ca);

b) 11723, groot twee aren en achtenzestig centiaren (2 a 68 ca);

c) 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).

10) **Registergoed 2:** Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11724, groot zevenentwintig aren en vijfenzeventig centiaren (27 a 75 ca).

11) **Registergoed 3:** Het perceel grond te Tilburg aan het Pieter Vreedeplein, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 9771, groot drie aren en zesenzestig centiaren (3 a 66 ca).

12) **Registergoed:** Het Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 tezamen.

13) **Tekening:**

a) De tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.081, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering; en

b) de tekening de dato twaalf juli tweeduizend zes, opgemaakt door Essent Netwerk B.V. (formaat A-3) met nummer D.0.05.6.082, waarop de Werken zijn aangegeven met een streeparcering, van welke tekeningen een kopie aan deze akte wordt gehecht.

14) **Werken:** De in artikel 1.1 sub 8) bedoelde werken (kabels en leidingen en installaties ten behoeve van de energievoorziening).

1.2 (enzovoorts)

Vestiging Recht van Opstal

Artikel 3

Ter uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent PVO bij dezen het Recht van Opstal aan PNEM, die het Recht van Opstal bij dezen van PVO aanvaardt.

Vergoeding, kosten en belastingen

Artikel 4

4.1 Voor het verlenen van Recht van Opstal is PNEM géén vergoeding verschuldigd.

4.2 Alle kosten ter zake van de Overeenkomst, de vestiging van het Recht van Opstal en de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor onroerende zaken en rechten zijn voor rekening van PNEM.

4.3 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van PNEM.

4.4 Voor de berekening van eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting stelt PNEM zich uitdrukkelijk op het standpunt, dat het Recht van Opstal geen waarde vertegenwoordigt en mitsdien ter zake van de onderhavige vestiging geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

4.5 Voorts verklaart PNEM dat de op grond van het Recht van Opstal door haar aan te brengen Werken nog niet zijn aangebracht. Mitsdien is er géén sprake van een overgang van onroerende zaken.

Bepalingen ter zake van het Recht van Opstal

Artikel 5

5.1 Op het Recht van Opstal is de AVL van toepassing. PVO heeft een exemplaar van de AVL ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.

5.2 Het is de Eigenaar bekend dat de in de AVL onder artikel 1 sub e gehanteerde definitie "de leidingbeheerder" met ingang van één januari negentienhonderd negenennegentig is gewijzigd in "de rechthebbende" en dat daarvoor gelezen dient te worden: "PNEM Leidingen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch".

5.3 De breedte van de strook als bedoeld in de artikelen 2 lid 1, 5 lid 1 en 8 sub b van de AVL is aangegeven op de Tekening en de diepte van de sleuf is maximaal negentig centimeter (0,90 cm).

5.4 PVO en PNEM zijn zich ervan bewust dat de Eigenaar op het Registergoed een complex realiseert. De kabels en leidingen, alsmede alle installaties ten behoeve van de energievoorziening met bijbehoren als bedoeld in artikel 1.1 onder 8) zullen in dit complex (gebouw) worden aangebracht, gebruikt, vervangen, in stand gehouden, geïnspecteerd, verwijderd en vervangen. Met de "strook grond" en "grond" als in deze akte en/of in de AVL bedoeld, wordt dus voormeld gebouw op het Registergoed bedoeld. De

werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 van de AVL vinden plaats in overleg met de Eigenaar. Artikel 5 lid 1 onder a van de AVL is derhalve niet van toepassing."

5. de akte van vestiging erfdienstbaarheden, op drie juli tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Van Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli daarna in het register hypotheek 4, in deel 52617 nummer 57, waarin onder meer, voor zover nog van belang, woordelijk staat vermeld:

"Definities

Artikel 1

1.1 In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde):

- 1) **Gemeente:** De gemeente Tilburg.
- 2) **PVO:** PIETER VREEDEPLEIN BEHEER B.V., handelend als enig beherend vennoot van Pieter Vreedeplein Ontwikkeling C.V., kantoor houdende te 's-Gravenhage.
- 3) **Registergoed-Gemeente-1:** Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Heuvelring, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11716, groot vijftig centiaren.
- 4) **Registergoed-Gemeente-2:** Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11719, groot drieënzeventig centiaren.
- 5) **Registergoed-PVO:** Het perceel grond te Tilburg, plaatselijk bekend Pieter Vreedeplein en IJzerstraat, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11726, groot één hectare negen aren en éénentwintig centiaren (1 ha 9 a 21 ca).
- 6) **Tekening:** De tekening opgemaakt door de Gemeente de dato vijftientwintig juni tweeduizend zeven met titel "Tekening bijlage Artikel 4", welke tekening aan deze akte wordt gehecht.

1.2 (enzovoorts)

Vestiging erfdienstbaarheid van vluchtweg

Artikel 3

3.1 Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de Gemeente hierbij en aanvaardt PVO hierbij ten laste van het Registergoed- Gemeente-1 – als dienend erf – ten behoeve van het Registergoed-PVO – als heersend erf – de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat:

- 1) de gerechtigde tot het dienend erf een vluchtingang heeft welke uitkomt op het dienend erf; en
- 2) de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf in geval van calamiteiten te voet vluchten over het dienend erf door het hek/tralie deur in de poort op het dienend erf naar het openbaar gebied, de Heuvelring.

3.2 De erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 wordt verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

- a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
- b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend. c) De gerechtigde tot het dienend erf is bevoegd het op het dienend erf in de poort aanwezige hek/traliedeuren te vervangen door andere voorzieningen die het dienend erf niet vrij toegankelijk maken voor een ieder, mits de vrije toe- en uitgang voor de gerechtigde tot het heersend erf en de gebruikers van het heersend erf niet wordt belemmerd in geval van calamiteiten. De vrije uitgang als vluchtweg dient zonder sleutels, pasjes of andere soortgelijke voorzieningen mogelijk te zijn.
- d) De kosten van aanleg, onderhoud, herstel of vernieuwing van de voorzieningen op het dienend erf komen voor rekening van de gerechtigde tot het dienend erf, onverminderd de wettelijke aansprakelijkheid voor het veroorzaken van schade aan het dienende erf.
- e) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

3.3 De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 3.1 op nihil.

Vestiging erfdienstbaarheid van manoeuvreren en schuifhek

Artikel 4

4.1 Ter uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, verleent de PVO hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van een gedeelte van het Registergoed-PVO, welk gedeelte is aangegeven op Tekening met een schuine streeparcering voor de erfdienstbaarheid onder 1) en een kruisarcering voor de erfdienstbaarheid onder 2), – als dienend erf – en ten behoeve van het Registergoed-Gemeente-2 – als heersend erf – de navolgende erfdienstbaarheden:

- 1) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf mag manoeuvreren met personen en personenauto's boven het dienend erf; stallen is uitdrukkelijk uitgesloten;
- 2) de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigde tot het heersend erf en de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde tot en gebruiker van het heersend erf gebruik een schuifhek heeft en houdt boven het dienend erf zoals aangegeven op de Tekening.

4.2 De erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 worden ieder verleend en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

- a) De gerechtigde tot het heersend erf is aan de eigenaar van het dienend erf geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd.
- b) De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend.
- c) De erfdienstbaarheid dient overigens te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

4.3 De Gemeente en PVO stellen de waarde van de erfdienstbaarheden als bedoeld in artikel 4.1 op nihil."

VOLMACHT VASTSTELLING TENIETGAAN EN/OF AFSTAND ERFDIENSTBAARHEDEN

Considerans

Met betrekking tot het verkochte zijn diverse erfdienstbaarheden ten laste en ten behoeve van percelen rond/op/om het Pieter Vreedeplein te Tilburg gevestigd. Deze erfdienstbaarheden zijn gevestigd met het oog op situaties uit het verleden die nu niet meer aanwezig zijn en zijn dus nu niet meer actueel. Met de eigenaren van de buurtpercelen die betrekking hebben op voormelde erfdienstbaarheden is verzocht mee te werken aan vaststelling tenietgaan casu quo afstand van deze erfdienstbaarheden. PVO is dus voornemens deze vaststelling tenietgaan casu quo afstand te bewerkstelligen maar kan nog niet garanderen dat dit bewerkstelligd wordt.

Volmacht

Kopende partij geeft hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Lexence notarissen te Amsterdam om mede namens kopende partij een notariële akte te ondertekenen, waarbij onder meer kopende partij vaststelt het tenietgaan van casu quo afstand doet casu quo afstand aanvaardt van diverse erfdienstbaarheden die zagen op de oude situatie met betrekking tot het Pieter Vreedeplein te Tilburg, en voorts om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigde in verband met de hiervoor vermelde vaststelling tenietgaan casu quo afstand casu quo aanvaarding afstand van de erfdienstbaarheden nuttig of noodzakelijk acht.

VOLMACHT WIJZIGEN SPLITSING / VUILCONTAINERS

1. In de koopovereenkomst is voor kopende partij de verplichting opgenomen om mee te werken aan het wijzigen van één of meer akten van splitsing, als dat nodig mocht zijn om de akten in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ten tijde van de oplevering van het complex Pieter Vreedeplein te Tilburg.

Volmacht

Kopende partij geeft hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Lexence notarissen te Amsterdam om mede namens kopende partij één of meer notariële akten te ondertekenen waarbij de hiervoor voormelde akte(n) van (onder-)splitsing als dat nodig mocht blijken te zijn in overeenstemming word(t)(en) gebracht met de situatie waarin het complex zich ten tijde van de oplevering zal bevinden en voorts om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigde in verband met de hiervoor vermelde wijziging nuttig of noodzakelijk acht.

2. Bij het complex Pieter Vreedeplein ontbreekt een opstelplaats voor de vuilcontainers op de openbare straat of begane grond van het gebouw grenzend aan de openbare straat. In de koop-/aannemingsovereenkomst is in verband daarmee voor kopende partij de verplichting opgenomen er aan mee te werken, dat het bestuur van de vereniging van eigenaars van de woningen een overeenkomst kan sluiten en gesloten houdt met een publieke of private partij waardoor het vuilnis uit de vuilcontainers wordt afgevoerd zonder overlast op de openbare straat bijvoorbeeld door het ophalen van de vuilcontainers en het

*direct terugplaatsen van de vuilcontainers in de containerruimten van het gebouw).
Kopende partij geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan het bestuur van de vereniging
van eigenaars van de woningen om een zodanige overeenkomst te sluiten en voor het
overige, als dat nodig zou zijn, mee te werken aan regelingen terzake het vuilnis."*

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet - dan wel later dan de akte onder 1.4 (eerste gedachtestreepje) gemeld - zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen 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).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BKR-PB).

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

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

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Tilburg in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Tilburg.

Appartementensplitsingen

- de percelen grond met het daarop bevindende gebouwencomplex is eerst gesplitst in hoofdappartementenrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van hoofdsplitsing in appartementenrechten. Een

afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 166. Bij deze hoofdsplitsing in appartementsrechten is het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 7, ontstaan;

- het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 7, is vervolgens gesplitst in onderappartementsrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van ondersplitsing in appartementsrechten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 168. Bij deze ondersplitsing in appartementsrechten is het onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 13, ontstaan;
- het onder-onderappartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, complexaanduiding 11727-A appartementsindex 13, is vervolgens gesplitst in onder-onderappartementsrechten bij de op zes juli tweeduizend zeven (06-07-2007) voor een waarnemer van mr. M. van Groningen, destijds notaris te Amsterdam, verleden akte van ondersplitsing in appartementsrechten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negen juli tweeduizend zeven (09-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52617, nummer 171. Bij deze onder-ondersplitsing in appartementsrechten is het Registergoed ontstaan; en
- Bij de akte van onder-ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: 'Vereniging van Eigenaars Pleinwoningen Complex PVP Pieter Vreedeplein 88-96 en 132-148 te Tilburg', gevestigd te Tilburg, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Deze vereniging kan handelen onder de naam V.v.E. Pleinwoningen Complex Pieter Vreedeplein te Tilburg. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17280196.

Verklaring vereniging van eigenaars

Er is van het bestuur van de voornoemde vereniging van eigenaars ontvangen een verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waaruit kan worden opgemaakt:

- 1.** welke bijdragen de Eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 BW de Koper aansprakelijk is.
- 2.** De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar, die daar tevens als enig staat ingeschreven.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding – niet ingeroepen

De Hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de eventuele huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW 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 de huurovereenkomst(en), voor zover die bestaan en in zijn bezit komt/komen. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is zal zijn 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 hierna is vermeld over de ontruiming.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning 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.

3. FINANCIËEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de Notaris;

- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b.** De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht, zoals herleidbaar uit de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 BW: duizend driehonderd drieënzeventig euro en drie eurocent (€ 1.373,03) per één april tweeduizend vijftientig (01-04-2025). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn.

Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.

- c.** Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Reservefonds

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt per vierentwintig maart tweeduizend vijftientig (24-03-2025) volgens verklaring van de administrateur van de VvE honderd eenendertigduizend honderd drieënnegentig euro en tien eurocent (€ 131.193,10); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt vierduizend vijfhonderd zesentwintig euro en zestien eurocent (€ 4.526,16).

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de administrateur opgegeven bedragen.

AANVULLING OP DE AVVE

- a.** In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- b.** In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d.** In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de

internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

- 3.** Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 4.** Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 5.** In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 6.** Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 7.** De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 8.** In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - zorg draagt dat 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 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a.** te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b.** in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, vervalt het recht op inzetpremie.

4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;

- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemd recht tot een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers van het kadaster.

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna te noemen: **Beslaglegger**). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee (2) dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is vijftien mei tweeduizend vijftientig (15-05-2025).

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de Beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemd recht tot een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlagen

Aan de Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

Bijlage 1: de volmacht van Verkoper; en

Bijlage 2: de verklaring van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW.

Slot

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om elf uur en twee minuten.