



RoX Legal B.V.

RvH/DH/23.5148.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 25 mei 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Deltalaan 12 te Rosmalen en
3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop
ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, éénentwintig april tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef
Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____
3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____
van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____
van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____
wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____
op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____
Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijftentwintig mei tweeduizend drieëntwintig vanaf _____
dertien uur en dertig minuten, in de veilingzaal van het Fletcher Hotel-Restaurant _____
Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

Het recht van eigendom, belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de _____



*gemeente 's-Hertogenbosh, van het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren ———
gelegen te **5247 JS Rosmalen, Deltalaan 12**, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen**, —
sectie **I**, nummer **3854** ter grootte van één are en achttien centiare (1 a 18 ca), ———*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare ———
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: ———

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN ———

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ———
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging ———
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien ———
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ———
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte ———
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde ———
boven deze AVVE prevalerende: ———

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE ——— AVVE: ———

A. Omschrijving Registergoed ———

Het volgende Registergoed zal worden geveild: ———

*Het recht van eigendom, belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten ———
behoefte van de gemeente 's-Hertogenbosh, van het woonhuis met ondergrond en —
verder toebehoren gelegen te **5247 JS Rosmalen, Deltalaan 12**, kadastraal ———
bekend gemeente **Rosmalen**, sectie **I**, nummer **3854** ter grootte van één are en —
achttien centiare (1 a 18 ca), ———*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende ———
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning ———
bestemde onroerende zaak. ———

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts ———
inspanningsverplichtingen. ———

B. Wijze van veilen ———

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve ———
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. ———

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en ———
3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: ———

inzet en afslag beide op vijftientwintig mei tweeduizend drieëntwintig in de veilingzaal ———
van het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 ———
te 5595 XB Leende vanaf dertien uur en dertig minuten, alsmede via de website op de ———
wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. ———

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip ———
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in ———
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- ———
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de ———
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt ———
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens ———
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- ———



/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE — bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig — mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. —

Tot en met tien mei tweeduizend drieëntwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden — onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden —

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website —
www.openbareverkoop.nl. —

Aanvulling begrippen —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

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

Aanvulling voorwaarden —

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via —
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook —
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het —
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij —
klikt of drukt. —
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben —
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van —
discussie beslist de Notaris. —
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of —
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele —

vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen — en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. —

4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de — Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via — internet biedingen kunnen worden uitgebracht. —
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer — elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". —
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag — wordt geklikt of gedrukt. —
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele — telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens — registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere — verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch — bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch — overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als — zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —

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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een — rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als — vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of — personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te — verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de —



verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de —
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in —
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht —
de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de —
Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en —
ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. —

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

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

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

- a. **Akte de command** —
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —
- b. **Gunning** —
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —
- c. **Website** —
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling —

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. —
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat —



- ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
 Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____
 bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
 meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____
 Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
 opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____
 het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____
 met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
 Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
 lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
 hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____
 geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____
 een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____
 het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
 door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____
 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
 rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
 executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
 voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____
 aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____
 met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
 voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____
 gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____
 hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
 (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
 Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____
 (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
 daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____
 reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____
 termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
 voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
 Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____
 - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____
 - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____
 van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____
 heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____
 Gunning over te gaan. _____
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____
 dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____
 beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____



- proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____ bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____ niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____ rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____ Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____ tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____ stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____ Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____ daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____ contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____ Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____ vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____ de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____

- Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____
overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed —
voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is —
ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____
Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur —
komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____
bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____
mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____
Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade —
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de —
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper —
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van —
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in —
mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is —
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____
Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan —
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____

verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum —
van negenduizend euro (€ 9.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde —
werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is —
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —



- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan 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 Verkoper en Koper 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 Koper. _____
- 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 van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____
- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____ de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____ geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____ tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____ gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____ kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____ éénentwintig procent (21%). _____
- Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____
- De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____
- 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 worden vergoed over de inzetpremie. _____
- I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____
- De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____ komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vijf juli tweeduizend drieëntwintig, _____ voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, _____ in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens _____ inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene _____ uit te keren aan wie zulks behoort. _____
- Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____ van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____ Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____
- Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____



Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs 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 én 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 Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt 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. _____

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____

De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of —
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige —
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het —
Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of —
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere —
wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, 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. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —

Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en — de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot — hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere — bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. — Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, — voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege — overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen — geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als — verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de — executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze — verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op acht december — tweeduizend zes verleden voor mr. M.M. Robbers, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, — van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in — register Hypotheken 4, deel 51205, nummer 184, voor zover relevant woordelijk luidend — als volgt: —

" Artikel 13 —

Overneming van verplichtingen —

13.1 Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden, — kwalitatieve verplichting en/of kettingbedingen betreffende het Verkochte wordt — verwezen naar het bepaalde in na te melden akte van eigendomsverkrijging, waarin — woordelijk staat vermeld: —

"13.1 Op deze overeenkomsten van verkoop en koop zijn van toepassing de — artikelen I tot en met XIV van de "Algemene Verkoopvoorwaarden 's- — Hertogenbosch 1996", zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij — besluit van twee januari negentienhonderdzesennegentig en zijn ingeschreven — ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op — vijftien maart negentienhonderdzesennegentig in het register Hypotheken 4, — deel 12044 nummer 23," —

enzovoorts —

"13.2 Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract en hetgeen hiervoor is — vermeld, worden bij deze navolgende erfdienstbaarheden met betrekking tot — het Verkochte verleend, gevestigd en aangenomen. —
(a) Boombepanting (erfdienstbaarheid) —
Ten laste van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het — kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf —



en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens —
kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende —
erven, de erfdienstbaarheid van boombeplanting. —

De erfdienstbaarheid houdt in: —

- a. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat op de —
gemeentelijke eigendom bomen worden geplant en in stand gehouden —
op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het —
verkochte en de gemeentelijke eigendom. —
- b. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de takken van de —
bomen uitsteken boven het dienend erf en de wortels van de bomen —
doorgroeien in het dienend erf. —

(b) Parkeerplaats (erfdienstbaarheid) —

Ten laste van het Verkochte, deelsluitmakend van het kadastrale perceel gemeente —
Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten behoeve van de —
aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens kadastraal bekend gemeente —
Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende erven, de erfdienstbaarheid van —
parkeerplaats, inhoudende dat binnen de grenzen van het Verkochte ten behoeve —
van de kavels 1 tot en met 30 en 41 tot en met 47 per kavel 2 parkeerplaatsen —
worden aangelegd en instandgehouden. Voorts dienen de eigenaar(s) en de —
gebruiker(s) van het dienend erf: —

- a. te gedogen, dat de parkeerplaatsen, welke op het dienend erf worden —
aangelegd, ter plaatse zoals aangegeven op de situatietekening, nimmer —
mogen worden verwijderd of aan hun bestemming als particuliere —
parkeerplaatsen voor personenauto's mogen worden onttrokken; —
- b. zich te onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren —
of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden —
tot instandhouding van de betreffende parkeerplaatsen, komende de daaraan —
verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf. —

(c) Afvoer van hemelwater (erfdienstbaarheid) —

Ten laste van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het kadastrale —
perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten —
behoefte van de aangrenzende gemeentelijke wegen/waterpartij, eveneens —
kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende —
erven, de erfdienstbaarheid tot het oprichten, gedogen en onderhouden van —
een open systeem van afvoer van hemelwater. —

De erfdienstbaarheid houdt in dat, in verband met de duurzame —
instandhouding van gemeld systeem, de eigenaar en gebruiker van het —
dienend erf: —

- a. voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen, —
instandhouden en in behoorlijke staat moeten onderhouden een open —
systeem van afvoer van hemelwater, welke op het dienend erf moet —
worden aangelegd; —

- b. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan —
belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van —
werkzaamheden tot instandhouding van het desbetreffende open —
systeem. —
- c. De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het —
systeem van hemelwaterafvoer komen voor rekening van de eigenaar —
van het dienend erf. —
- De wijze van deze hemelwaterafvoer, ter plaatse van de waterwoningen (Blok —
3), is nader gespecificeerd op de, als **Bijlage 2**, aan deze akte gehechte —
tekening. —
- (d) Overbouwingen (erfdienstbaarheid) —
- Ten behoeve van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het —
kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersend —
erf en ten laste van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, eveneens —
kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienende —
erven, de erfdienstbaarheid van overbouwing, volgens welke de eigenaar van —
het dienend erf: —
- a. moet gedogen dat de eigenaar(s) van het heersend erf luifels en andere —
overbouwingen in eigendom heeft/hebben boven het dienend erf op de —
wijze zoals deze aanwezig zijn overeenkomstig de op zeventwintig —
september tweeduizendzes verleende bouwvergunning; —
- b. moet gedogen, dat de eigenaar(s) van het heersend erf, na overleg met —
de eigenaar van het dienend erf, voor eigen rekening de tot gebruik en —
behoud van deze erfdienstbaarheid van overbouwing nodige werken tot —
stand brengt/brengen, onderhoudt/onderhouden en zonodig —
vervangt/vervangen of vernieuwt/vernieuwen, alles naar maatstaven van —
redelijkheid, ter beoordeling van de eigenaar(s) van het heersend erf; —
en zonder dat daarvoor door de eigenaar(s) van het heersend erf aan de —
eigenaar van het dienend erf enige vergoeding verschuldigd zal zijn. —
- (e) Erfafscheidingen/keermuren/pergola's (erfdienstbaarheid) —
- Ten laste van de bij deze Verkochte en overgedragen gedeelten van het —
kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf —
en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens —
kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende —
erven, de erfdienstbaarheid tot het gedogen, handhaven en instandhouden —
van erfafscheidingen/keermuren en pergola's, ter plaatse zoals aangebracht —
overeenkomstig de Tekening. —
- De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar en gebruiker van het dienend —
erf: —
- a. moet gedogen dat de erfafscheidingen/keermuren en pergola's, welke op —
het dienend erf moeten worden aangelegd en onderhouden in —
overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, en zoals aangegeven op —
Tekening, nimmer mogen worden verwijderd; —

- b. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan —
belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van —
werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende —
erfafscheidingen/keermuren en pergola's. De daaraan verbonden kosten —
komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf. —
enzovoorts —

13. 3 Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract en hetgeen hiervoor is —
vermeld, worden bij deze navolgende kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen —
en andere lasten en beperkingen gevestigd casu quo opgelegd en voor en namens —
de gerechtigde(n) aangenomen. —

(a) Verbod tot vervreemding tijdens de bouw (kettingbeding) —

Bij wijze van kettingbeding annex boetebeding ten behoeve van de gemeente —
's-Hertogenbosch wordt het navolgende bedongen: —

1. Het is de koper van het hierbij verkochte niet toegestaan om, behoudens —
toestemming van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's- —
Hertogenbosch, tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het —
verkochte over te gaan alvorens de op het verkochte te stichten opstallen —
zijn voltooid. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging —
van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - —
of van persoonlijke rechten. —
2. Bij vervreemding als hiervoor bedoeld zal koper aan zijn rechtsopvolgers —
alle verplichtingen dienen op te leggen voortvloeiende uit de —
koopovereenkomst en uit de gemelde algemene voorwaarde voor zover —
deze ten tijde van de vervreemding nog niet zijn uitgewerkt, daaronder —
met name begrepen de verplichting als hiervoor onder 1. bedoeld. —
3. Bij niet-nakoming van de hiervoor onder 1. en 2. omschreven —
verplichtingen verbeurt de koper aan de gemeente een onmiddellijk —
opeisbare boete van vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig —
euro (€ 45.378,00) per woning. —

(b) Duurzame bescherming waterkwaliteit (kwalitatieve verplichting) —

1. In verband met de bescherming van de waterkwaliteit is het de koper —
verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar —
regenwater veroorzaken. Partijen komen bij deze akte overeen dat —
bovenstaande verplichting van de koper voor zoveel mogelijk een —
kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het —
Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op —
degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat —
mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het —
verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. —
2. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis —
ten opzichte van de gemeente, hierna te noemen: "de gerechtigde" tot —
het opleggen van het onder 1 gestelde en van deze onder 2 gestelde —
verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het —

verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op verbeurte van een —
terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare —
boete aan de gerechtigde van dertigduizend euro (€ 30.000,00) per —
overtreding. —

(c) Inzameling huishoudelijk afval —
Het is de Koper bekend dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om de —
containers te plaatsen op een afstand van meer dan vijfenzeventig (75) —
meter. Koper stemt hiermee in, voorzover de gemeente zich houdt aan de —
vrijstellingsmogelijkheden als omschreven in de gemeentelijke —
Afvalstoffenverordening 1986 en zal zijn rechtsopvolgers onder algemene of —
bijzondere titel hieromtrent informeren. —

(d) Straatnaamborden en aanduidingsborden —
1. Koper is, bij wege van kwalitatieve verplichting, verplicht te gedogen dat —
al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de —
grond is aangebracht zoals straatnaamborden en aanduidingsborden, —
wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van —
openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden —
aangebracht of onderhouden . —
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, —
bevestigd te laten. —
3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan —
worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van —
schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid van dit —
artikel, welke het college van Burgemeester en Wethouders dan wel de —
eigenaren van die zaken noodzakelijk achten. —
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door —
beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in het eerste lid van —
dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. —
5. Koper verplicht zich in geval van vervreemding van de grond of een —
gedeelte daarvan het in dit artikel bepaalde in de vorm van een sluitend —
kettingsbeding bij de akte van levering op te leggen aan zijn —
rechtsopvolgers. Onder vervreemding wordt ook verstaan het vestigen —
van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik. —

13.4 Ter uitvoering van hetgeen is bepaald in het Koopcontract worden bij deze de —
navolgende opstalrechten verleend, gevestigd en aangenomen: —

(a) Straatverlichting (opstalrecht) —
Ten behoeve van de gemeente 's-Hertogenbosch en ten laste van het —
Verkochte het recht van opstal, als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het —
Burgerlijk Wetboek, om op de van het Verkochte deel uitmakende en nader te —
markeren grondstroken, straatverlichting alsmede de daarvoor benodigde —
kabels en leidingen aan te leggen, te hebben, te gebruiken, in stand te —
houden, te wijzigen en te vervangen onder de volgende bepalingen en —
bedingen. —

1. *Het is de eigenaar(s) van voormelde grondstrook verboden daarin, ———
daarop en daarboven te bouwen, en te laten bouwen en daarin, daarop ———
en daarboven werken, bomen en beplantingen aan te brengen en te ———
hebben, anders dan overeenkomstig daartoe schriftelijk verkregen ———
toestemming van de opstalhouder (in casu het hoofd van de afdeling ———
Beheer Openbare Ruimte van Stadsbedrijven 's-Hertogenbosch). ———*
 2. *Het opstalrecht wordt verleend om niet. De aan de vestiging van het ———
opstalrecht verbonden kosten komen voor rekening van de koper. Voor ———
het opstalrecht is geen retributie of andere vergoeding verschuldigd. ———*
 3. *De zakelijke lasten en belastingen, die van de betrokken grondstrook ———
geheven worden, komen voor rekening van de eigenaar van de ———
grondstrook, ongeacht aan wie de aanslag of verplichting tot betaling ———
wordt opgelegd. ———*
 4. *Het opstalrecht is eeuwigdurend en kan niet door opzegging door of ———
namens de eigenaar van de grondstrook worden beëindigd. ———*
- (b) Scheidsmuren (opstalrecht) ———
- Ten behoeve van het Verkochte en ten laste van de gemeente 's- ———
Hertogenbosch het recht van opstal, als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van —
het Burgerlijk Wetboek, om op de aan de gemeente 's-Hertogenbosch in ———
eigendom verblijvende grondstroken, zoals aangeduid op de Tekening, deel ———
uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I ———
nummer 2575, scheidsmuren en poorten (penanten aan de uiteinden van de ———
muren ter plaatsen van de inrit naar het binnenterrein) te realiseren, te ———
hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen en te vervangen onder —
de volgende bepalingen en bedingen. ———*
1. *Het is de eigenaar(s) van voormelde grondstrook verboden daarin, ———
daarop en daarboven te bouwen, en te laten bouwen en daarin, daarop ———
en daarboven werken, bomen en beplantingen aan te brengen en te ———
hebben. ———*
 2. *Het opstalrecht wordt verleend om niet. De aan de vestiging van het ———
opstalrecht verbonden kosten komen voor rekening van de koper. Voor ———
het opstalrecht is geen retributie of andere vergoeding verschuldigd. ———*
 3. *De zakelijke lasten en belastingen, die van de betrokken grondstrook ———
geheven worden, komen voor rekening van de gerechtigde van het ———
opstalrecht op de grondstrook, ongeacht aan wie de aanslag of ———
verplichting tot betaling wordt opgelegd. ———*
 4. *Het opstalrecht is eeuwigdurend en kan niet door opzegging door of ———
namens de eigenaar van de grondstrook worden beëindigd. ———*
 5. *Het onderhoud en eventuele vervanging van de ———
scheidingsmuren/penanten komt voor rekening van de eigenaars van de —
woningen waarvan de scheidsmuren/penanten bouwkundig een geheel ———
uitmaken. ———*
 6. *Het opstalrecht is niet zelfstandig overdraagbaar. ———*

*In verband met de instandhouding van gemelde muren en poort is de _____
hiervoor onder 13.2 onder (e) gevestigde erfdienstbaarheid van toepassing. _____*

Artikel 14 _____

***Te vestigen bijzondere lasten en beperkingen, erfdienstbaarheden,
kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen*** _____

*14.1 Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, _____
verleend, gevestigd en door de Koper aangenomen: _____*

(a) Gemeenschappelijke zaken _____

*Voorzover de op de bouwkavels te stichten of gestichte opstallen elkaar _____
belenden, zullen de scheidsmuren en/of funderingswerken ten behoeve van _____
de scheidsmuren gemeenschappelijk eigendom zijn van de eigenaren van de _____
belendende erven en als zodanig mandelig zijn in de zin van artikel 60 van _____
boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. _____*

(b) Burenrecht (erfdienstbaarheid) _____

*Ten behoeve en ten laste van elk der op gemelde situatietekening _____
aangegeven kavels aan **de Deltalaan**, allen deel uitmakende van het _____
kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, al zodanige _____
erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die perceelsgedeelten na _____
(af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten _____
opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de _____
afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, _____
eventuele inbalking, inankering en toevoer van licht en lucht zijnde hieronder _____
evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. _____
Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door _____
bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van _____
de heersende erven. _____*

(c) Kabels en leidingen (erfdienstbaarheid) _____

*Ten behoeve en ten laste van elk der op gemelde situatietekening _____
aangegeven kavels, allen deel uitmakende van het kadastrale perceel _____
gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575 alsmede ten behoeve van de _____
aangrenzende gemeentelijke eigendommen, al zodanige erfdienstbaarheden _____
tot het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen en overige _____
nutsvoorzieningen op, onder en boven het betreffende dienend erf. Deze _____
kabels, leidingen en overige nutsvoorzieningen dienen te allen tijde goed _____
toegankelijk te zijn ten behoeve van onderhoud en/of vernieuwing door of _____
namens de beheerder van de betreffende voorziening. _____*

(d) Instandhoudingsverplichting (kwalitatieve verplichting) _____

*1. Koper verplicht zich tegenover de overige eigenaars in het onderhavige _____
bouwplan, gezamenlijk om, voor een periode van vijftien (15) jaar vanaf _____
heden, het keimwerk, de houten delen en de kleur van het schilderwerk _____
aan de buitengevel van de woning niet te wijzigen. Voorts verplicht de _____
Koper zich om genoemd keim- en schilderwerk goed te onderhouden. _____*

2. *Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van — de koper voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld — in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze — verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder — bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn — degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot — gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. —*
 3. *Indien een eigenaar zijn in lid 1 genoemde instandhoudingsen/ of — onderhoudsverplichting niet na komt verbeurt hij jegens de gezamenlijke — eigenaars in het bouwblok een terstond, zonder rechterlijke tussenkomst, — opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). —*
 4. *Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis — ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van de hiervoor — gestelde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan — degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op — verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke — tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigden van éénduizend euro — (€ 1.000,00) per dag, na constatering door de gerechtigden dat één van — deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen. De — gerechtigden zullen alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke — termijn te stellen om alsnog aan de betreffende verplichting te voldoen. —*
- (e) *Instandhoudingsverplichting (kwalitatieve verplichting)* —
1. *Koper verplicht zich tegenover de overige eigenaars de bouwkevels aan — de Deltalaan, gezamenlijk en de gemeente 's-Hertogenbosch om het — tegelplateau en de opstal aan de voorgevel welke op het Verkochte wordt — aangebracht in stand te houden te onderhouden en zo nodig te — vernieuwen. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen voor rekening — van de eigenaar(s) van de desbetreffende bouwkevel. —*
 2. *Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van — de koper voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld — in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze — verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder — bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn — degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot — gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. —*
 3. *Indien een eigenaar zijn in lid 1 genoemde instandhoudingsen/ of — onderhoudsverplichting niet na komt verbeurt hij jegens de gezamenlijke — eigenaars van de woningen aan de Deltalaan en de gemeente 's- — Hertogenbosch, een terstond, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare — boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). —*
 4. *Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis — ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van de hiervoor — gestelde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan —*



*degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op —
 verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke —
 tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigden van éénderduizend euro —
 (€ 1.000,00) per dag, na constatering door de gerechtigden dat één van —
 deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen. —*

*De gerechtigden zullen alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke —
 termijn te stellen om alsnog aan de betreffende verplichting te voldoen." —*

- L. Energielabel —
 Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
 zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
 energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —
 gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
 definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
 risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
 rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
 executieveling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. —

Volmacht —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
 onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). —

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
 aanhef van deze akte. —

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. —

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon —
 meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
 de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft —
 tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
 te stemmen. —

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