

Ref: 36746/BHE

## VASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING LANGDONK 75 BREDA

Op twintig april tweeduizend zes en twintig verscheen voor mij, mr. BART LEENDERS, notaris te Breda:

mevrouw BIANCA CHRISTINA ELISABETH HEIJLIGERS, kantooradres 4811 VB Breda, Prinsenkade 4, geboren te Halsteren op twee en twintig december negentienhonderd drie en zeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

*enzovoorts;*

hierna te noemen: 'verkoper'.

### **VOLMACHT**

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

### **1. Algemene informatie**

#### **1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zeven en twintig mei tweeduizend zes en twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) uur ten overstaan van mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

*De executoriale verkoop is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de hierna omschreven AVVE.*

#### **1.2 registergoed**

Het registergoed is:

**het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 4824 DN BREDA, plaatselijk bekend als LANGDONK 75, kadastraal bekend als gemeente BREDA, sectie H nummer 7594, groot twee (2) are vijftien (15) centiare,** hierna te noemen: 'het registergoed'.

### 1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

*enzovoorts;*

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

### 1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen als volgt:

*enzovoorts.*

### 1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van *enzovoorts*, een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot *enzovoorts*. Dit blijkt uit een akte op *enzovoorts*, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op roerende zaken.

Hieromtrent is in de hypotheekakte het volgende woordelijk bepaald:

#### "PANDRECHTEN

*Hypotheekgever verpand hierbij, tot gelijke zekerheid als waarvoor hypotheek is verleend, aan geldgever:*

a. *alle roerende zaken die:*

- *volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- *van het onderpand worden afgescheiden;*

b. *indien recht van hypotheek wordt gevestigd op een appartementsrecht; alle rechten en vorderingen die voor hypotheekgever voortvloeien uit een namens de vereniging van eigenaars gesloten opstalverzekering.*

*Hypotheekgever geeft hierbij aan geldgever onherroepelijk volmacht de uitkering te innen;*

c. *alle rechten en vorderingen welke hij krachtens bestaande huur- of pachtovereenkomsten jegens huurder of pachter van het onderpand heeft of zal verkrijgen.*

*Hypotheekgever verbindt zich om, indien ten aanzien van het onderpand of een deel daarvan met schriftelijke toestemming van geldgever nieuwe huur- of pachtovereenkomsten worden gesloten, de uit die overeenkomsten voortvloeiende rechten en vorderingen aan geldgever te verpanden. Voorts machtigt hypotheekgever geldgever onherroepelijk aan zichzelf alle rechten en vorderingen uit hoofde van huur- of pachtovereenkomsten te verpanden. Geldgever machtigt hypotheekgever aan geldgever verpande huur- of pachtpenningen te innen en daarvoor kwijting te verlenen;*

d. *de aan hem toegekende (rijks)bijdragen en/of overheidssubsidies;*

e. *de in de Algemene Voorwaarden vermelde rechten.*

*Geldgever is bevoegd de roerende zaken die aan geldgever zijn verpand samen met het onderpand volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.*

*De pandhouder is steeds bevoegd de goederen die hij in pand heeft op basis van deze akte te herverpanden.*

*Hypotheekgever verklaart:*

a. *tot verpanding van de zaken, rechten en vorderingen zoals hiervoor omschreven bevoegd te zijn;*

b. *dat op deze zaken, rechten en vorderingen geen beperkte rechten rusten.*”  
hierna te noemen: ‘het pandrecht’.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

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

### **1.6 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

### **1.7 opeisbaarheid en verzuim**

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim.

### **1.8 executoriaal beslag**

Op dertig april tweeduizend negentien is door verkoper conservatoir beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op *enzovoorts*, heeft de verkoper een executoriale titel gekregen.

Het beslag is het oudste executoriale beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Het registergoed is ook belast met een executoriaal beslag ten verzoeken *enzovoorts*.

### **1.9 geen overname door de hypotheekhouder**

Na de inschrijving van het beslag in de daartoe bestemde registers is het beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, op *enzovoorts* betekend aan de hypotheekhouder. De hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door aanzegging aan de verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening van het beslag. Daarom is de verkoper bevoegd de openbare verkoop van het registergoed door te zetten.

### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de hypotheekhouder;
- de andere beslaglegger.

### **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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook ‘AVVE’ genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien

ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke informatie**

#### **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 of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

#### **energielabel**

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

### **2.2 juridische informatie**

#### **bestemming**

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

#### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

#### **“ALGEMENE VOORWAARDEN**

*Bij voormelde akte van verkrijging zijn op het verkochte van toepassing verklaard de Algemene Verkoopvoorwaarden 1979 van de gemeente Breda, zoals vastgesteld bij raadsbesluit dier gemeente van negentien februari negentienhonderd negen en zeventig, welke voorwaarden integraal zijn opgenomen in een akte op zeventien mei negentienhonderd negen en zeventig verleden voor Mr A.F.M. Bots, destijds notaris te Breda, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst te Breda op achttien mei daarop volgend in register Hypotheken 4 deel 5689 nummer 59, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan integraal deel uit te maken, voor zoveel bij deze akte daarvan niet is afgeweken en voor zoveel een en ander nog werking kan hebben; en*

*in welke algemene verkoopvoorwaarden ondermeer de volgende artikelen voorkomen, woordelijk luidende:*

#### **" Artikel 11.**

*De koper en diens rechtsopvolgers doen afstand van de bevoegdheid, omschreven in artikel 690 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover de aan het verkochte terrein grenzende grond eigendom van de gemeente is. Hij is verplicht het verkochte terrein af te sluiten overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening voor de gemeente Breda.*

#### **Artikel 14.**

*Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorwaarden stellen ten aanzien van de aansluiting van de bebouwing op de centrale antenne-inrichting.*

Artikel 20.

*Koper of diens rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijzen, waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig zal achten; omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd; koper en diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Het college van burgemeester en wethouders zal in daar voor in aanmerking komende gevallen een billijke vergoeding voor als gevolg van de bovengenoemde gedoging werkelijk geleden schade toekennen.*

Artikel 22:

*De bepalingen van artikel 11, 14, 20, alsmede dit artikel, moeten bij elke vervreemding van het gehele voormelde onroerend goed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het gehele onroerend goed of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of de zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van éénhonderd duizend gulden (f.100.000,00)."*

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN**

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar een akte, op dertig december negentienhonderd een en tachtig verleden voor notaris Bots, voornoemd, bij afschrift overgeschreven ten kantore als voormeld op de dag daarna in register hypotheek 4, deel 6147 nummer 89, in welke akte is opgenomen:*

*A.*

*"De bijzondere voorwaarden voorkomende in voormeld raadsbesluit van zestien oktober negentienhonderd tachtig, luidende:*

*Artikel 3*

*Koper en diens rechtsopvolgers dienen bij verkoop van de woning(en) de volgende verplichting op te leggen:*

- I. de gegadigde verplicht zich de woning gedurende een termijn van vijf jaar na de ingebruikneming zelf te bewonen, niet te verhuren en niet te verkopen;*
- II. van de verplichting in lid I kan door middel van een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders afgeweken worden:*
  - a. wegens verandering van werkkring;*
  - b. wegens overlijden van echtgeno(o)te;*
  - c. wegens echtscheiding;*
  - d. wegens doorstroming naar een duurdere woning;*

- e. *bij gebruikmaking door de hypotheekhouder van het recht als bedoeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek;*
- f. *wegens andere omstandigheden waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte aan burgemeester en wethouders kan worden aangetoond;*

*III. het bepaalde in dit artikel 3 is zowel van toepassing bij verkoop na de periode van vijf jaar als bij verkoop voordat de termijn van vijf jaar verstreken is, indien daarvoor van burgemeester en wethouders schriftelijke toestemming is verkregen.*

#### *Artikel 4*

*De bepalingen van de artikelen 2 en 3, alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding van het gehele onroerende goed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het gehele onroerend goed of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f. 100.000,00).*

*b. de sub B vermelde titel van aankomst, waarin eveneens de hiervoor sub a geciteerde bepalingen voorkomen, alsmede het navolgende:*

#### *Artikel 2*

*a. Op voormelde onroerende goederen zullen, zoals voormeld zes en veertig woningen worden gebouwd, waarvan tien woningen op voormelde tekening aangeduid met de nummers 1 tot en met 10, met een overbouwing vanuit de eerste verdieping over een gedeelte open plaats. Aan deze overbouwingen zullen de hierna te noemen voorzieningen in het openbaar belang worden aangebracht (zoals bijvoorbeeld openbare verlichting).*

*b. Ten laste van de bij deze verkochte perceelsgedeelten, genummerd 1 tot en met 10, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Breda sectie H nummers 1313, 1369, 1370, 1377 en 1380 en wel die gedeelten daarvan waarboven zich de overbouwing bevindt, en ten nutte van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van dezelfde percelen nummers 1313, 1369, 1370, 1377 en 1380 van sectie H wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het recht om aan de eerder vermelde overbouwingen voorzieningen in het openbaar belang aan te leggen.*

*Ten aanzien van de verplichting tot onderhoud van de aan koper overgedragen onroerende goederen genummerd 1 tot en met 10 wordt verwezen naar de betreffende overheidsvoorschriften.*

*c. Ten laste van de bij deze verkochte perceelsgedeelten, genummerd 1 tot en met 10, uitmakende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Breda sectie H nummers 1313, 1369, 1370, 1377 en 1380 en ten nutte van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van dezelfde percelen nummers 1313, 1369, 1370, 1377 en 1380 van sectie H wordt voorts als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van doorgang om te komen en te gaan van en naar de openbare straten, te voet en met een rijwiel of bromfiets aan de hand geleid, uit te*

*oefenen over dat gedeelte van het lijdend erf ter breedte van ongeveer een meter vijftig centimeter, zoals bij benadering met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.*

*Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid is bepaald dat doorgang niet mag worden belemmerd. De gemeente is te allen tijde bevoegd eisen te stellen ten aanzien van de bedekking van het gedeelte dat voor doorgang bestemd is en in de staat waarin dit gedeelte moet worden onderhouden.*

*d. Bij niet nakoming van de verplichtingen tot onderhoud ten aanzien van de overbouw en ten aanzien van de bedekking, waardoor gevaar kan ontstaan voor de gebruikers van voornoemde erfdienstbaarheden, is de gemeente bevoegd op kosten van de eigenaar van het lijdende erf dit onderhoud alsnog te (doen) verrichten.*

*e. Bij overtreding of niet nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde bepalingen, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verbeurd van tienduizend gulden (f.10.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.*

*Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventuele meer geleden schade.*

#### *Artikel 6*

*Op het verkochte dient de mogelijkheid te worden geschapen om over een pad ter breedte van ongeveer een meter vijftig centimeter te gaan van en naar de openbare weg een en ander zoals op de aan deze akte gehechte tekening met streeparcering nader is aangegeven.*

*Bij deze wordt het recht tot het hebben van de paden als onderdelen van nog aan te leggen gangen bestemd voor in en uitgang naar de openbare straten gevestigd als erfdienstbaarheid ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Breda sectie H nummers 1369, 1370, 1377, 1380 en 1314 en ten laste van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Breda sectie H nummers 1369, 1370, 1377, 1380 en 1313 wat de lijdende erven betreft uitsluitend voor zover betreft de gedeelten bestemd voor aanleg van paden."*

*B.*

#### *"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN*

##### *Artikel 6*

- 1. Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds, en ten behoeve en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende onroerende zaken, deel uitmakende van het bovengenoemde kadastraal perceel anderzijds, worden en indien en voor zover laatstbedoelde onroerende zaken reeds in eigendom mochten zijn overgedragen - zijn, gevestigd, indien en voorzover de onderlinge ligging de onroerende zaken zulks niet feitelijk verhindert, over en weder:
  - a. zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkander bevinden,**

- gehandhaafd blijft speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater en fecaliën door goten, riolering als anderszins, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, eventuele inbalking en inankering, toevoer van licht en licht, het hebben van uitzicht enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. de erfdienstbaarheid tot het doen leggen, hebben en houden van antennekasten, schakelkasten, lijnen en geleidingen, kabels en eventuele andere technische voorzieningen, nodig voor de centrale-antenneinrichting en het gedogen van de nodige onderhouds-herstellingswerkzaamheden daaraan en eventuele vernieuwing van die zaken;*
  - c. de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar- de openbare straat, uit te oefenen over de bestaande voetpaden, onderbepaling, dat de kosten van onderhoud van die paden komen voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van de onroerende zaken, ten nutte of mede ten nutte waarvan deze erfdienstbaarheid is gevestigd.*
- 2. De muren en verdere afscheidingen tussen de aanbelendende onroerende zaken zijn gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van die onroerende zaken en moeten voor gemeenschappelijke rekening van die eigenaren worden onderhouden en zonedig worden vernieuwd."*

#### **ALSMEDE**

#### **"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING**

##### **Artikel 8.**

*Verkoper (de te 4817 NE Breda gevestigde, aldaar aan de Aardenhoek 4 kantoorhoudende en voor de werking van dit artikel aldaar woonplaats kiezende, vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Woningbouwvereniging St. JOSEPH) en koper komen bij deze ten aanzien van het verkochte overeen:*

- 1. Koper verbindt zich jegens verkoper, tenminste zolang verkoper eigenaar is van één van de tot voormeld woningblok behorende woningen, als volgt:*
  - a. Koper zal aan de buitenzijde van het verkochte geen reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, schijnwerpers en uitstekende voorwerpen (doen) aanbrengen.*
  - b. Koper zal geen veranderingen aan de woning aanbrengen. waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden, waaronder onder andere begrepen wordt het vervangen of aanbrengen van schuifpuien, kozijnen en dergelijke.*
  - c. Koper zal de buitengevels van de woning, garage en/of berging niet in een ander kleurenschema (doen) schilderen dan het huidige.*
  - d. Koper mag in het verkochte geen bedrijf uitoefenen.*
  - e. Het verkochte mag niet in gebruik worden afgestaan aan derden.*
- 2. Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) mogen alleen indien verkoper daartoe vooraf schriftelijk toestemming geeft, de in lid 1 bedoelde handelingen (doen) verrichten.*

*Verkoper kan aan het verlenen van zo een toestemming voorwaarden en beperkingen verbinden.*

*3. De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degene die het verkochte in eigendom of beperkt genotsrecht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*

*4. Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden.*

*5. Koper casu quo zijn rechtsopvolger verbeurt een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend gulden (f.1.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel 8 ten behoeve van verkoper, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van verkoper, na verloop van welke termijn gemelde boete met vijftig gulden (f.50,00) per dag wordt verhoogd zolang de overtreding of niet-nakoming voortduurt.*

*6. Een overtreder of-niet-nakomer is in gebreke door het enkel verloop van de bepaalde tijd of de daad, het feit of de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige inverzuimstelling nodig is.*

*Vorenstaande verplichtingen worden bij deze als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van verkoper en ten laste van koper en worden bij deze door koper aanvaard.*

*De bepalingen van dit artikel moeten bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Woningbouwvereniging ST.JOSEPH, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt;*

*bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Woningbouwvereniging ST.JOSEPH de in lid 5 van dit artikel bedoelde boete, onverminderd het recht op schadevergoeding en kosten van verhaal."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling 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  
**publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

*"Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing", betrokken bestuursorgaan: Gemeente Breda.*

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband hiermee heeft verkoper bij de gemeente Breda geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of

onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

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 vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Volgens een bericht van de gemeente Breda, afdeling Publiekszaken, met datum negentien maart tweeduizend zes en twintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin. 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 zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

## **3. Financieel**

### **3.1 kosten en heffingen**

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed:

- onroerendezaakbelasting: twee honderd acht en twintig euro en acht en negentig eurocent (€ 228,98);
- waterschapslasten: een honderd vier en dertig euro en negen en zeventig

eurocent (€ 134,79).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### **3.2 fiscaal**

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

## **4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

### **4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

#### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online

bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotarissen:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

**Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **4.3 inzetpremie**

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.4 legitimatie**

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

#### **4.5 risico-overgang**

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

#### **Slot**

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

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

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.  
Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.