

## Vlimmerenstraat 56, BREDA



Woonhuis



## Beschrijving

WONING MET BERGING, ONDERGROND, HET GEDEELTE VAN HET VOETPAD  
GELEGEN IN HET VERLENGDE VAN HET REGISTERGOED EN VERDER TOE- EN  
AANBEHOREN

## Verkoopinformatie

|                |                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Vervallen                                                                                                                                                             |
| Veiling        | Zuid-West woensdag 10 december 2025                                                                                                                                   |
| Inzet          | woensdag 10 december 2025 vanaf 13:30                                                                                                                                 |
| Afslag         | woensdag 10 december 2025 vanaf 13:30                                                                                                                                 |
| Veilinglocatie | Postillion Hotel Dordrecht<br>Rijksstraatweg 30<br>3316 EH Dordrecht                                                                                                  |
| Kantoor        | Seydlitz Notarissen<br>Allerheiligenweg 1<br>4834 TM Breda<br>T: 076 560 78 00<br>F: 076 560 78 01<br>E: <a href="mailto:notaris@seydlitz.nl">notaris@seydlitz.nl</a> |
| Behandelaar    | Louise Bratel                                                                                                                                                         |
| Bezichtiging   | Niet mogelijk                                                                                                                                                         |
| Lasten         |                                                                                                                                                                       |

## Kenmerken

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Woonhuis                                                      |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                  |
| Gebruik                 | VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser                          |
| Kadastrale omschrijving | GEMEENTE BREDA, SECTIE G NUMMER 7178, GROOT<br>1 ARE EN 60 CA |



## Financieel

Indicatie kosten veiling

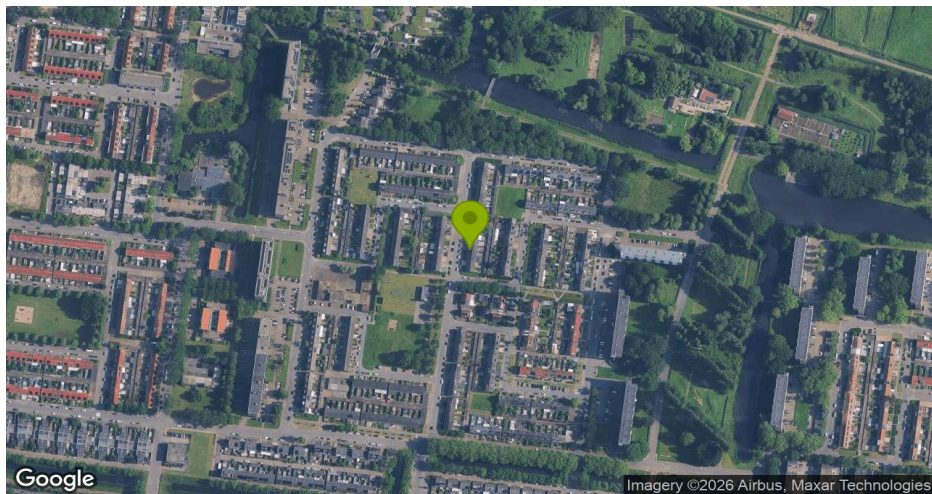
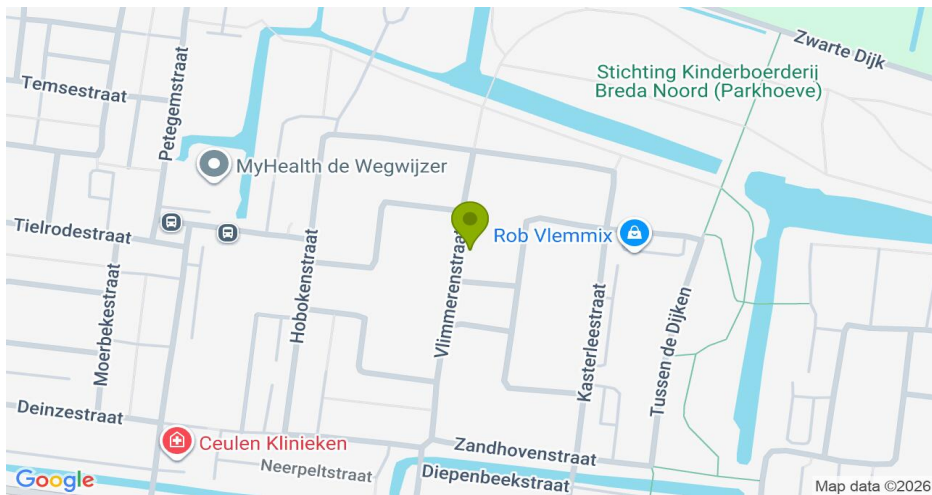
€ 9.700,00 (per 18-11-2025 om 14:48 uur)  
incl.hon, kad.k, deurwaarder, publicatie, btw/excl. overdrb,  
ontruiming, inzetpremie, diversen (per 18-11-2025 om  
14:48 uur)

## Bijzonderheden

HUURBEDING WORDT NIET INGEROEPEN.

Achterstanden waterschapslasten € 3.217,52 !





## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46805.pdf

Voorwaarden hypotheekveiling  
Vlimmerenstraat 56 Breda  
Dossiernummer LB/58483

**- ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's-Hertogenbosch, verleden. Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: "AVVE".

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

**- BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
  - B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.
- A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

- 1. Wijze van veilen  
De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.  
De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:
  - de eerste, de inzet, bij opbod;
  - de tweede, de afslag, bij afmijning.
- 2. Omzet- en overdrachtsbelasting  
Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 3. Inzetpremie  
De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.  
De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.  
Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.
- 4. Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling  
De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in

artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Waarborgsom

Ten aanzien van de waarborgsom bedraagt deze volgens artikel 12 van de AVVE 10 % van de koopsom. In afwijking van de AVVE 2017 heeft de verkoper een minimumbedrag van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) bepaald.

Akte de command: bieden voor een ander

In afwijking van artikel 5 AVVE heeft de verkoper bepaald dat het bieden voor een ander niet is toegestaan.

5.

Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris
- c. het kadastrale recht en de kosten van de kadastrale recherches
- d. de kosten van ontruiming
- e. inzetpremie
- f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van de hypotheeken beperkte rechten beslagen
- g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website
- h. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld
- i. de kosten ingevolge bijzondere veilingvoorwaarden

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium, kosten en eventuele achterstallige eigenaarslasten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

6.

Bestemming

Het registergoed is, voorzover verkoper bekend nu in gebruik als bestemming wonen.

7.

Gebruik bij derden

1. Het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. Het huurbeding wordt niet ingeroepen.
2. De verkoper zal via de website inzage geven in de huurovereenkomst voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er voordien of nadien afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er eveneens niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een



- andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
  5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
    - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
    - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
    - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
    - heeft de koper overigens ter zake een:
      - door de huurder gestorte waarborgsom;
      - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
      - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
      - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;geen aanspraak jegens de verkoper;
    - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van de levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
    - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
  8. Overige informatie betreffende het registergoed
    - Milieu  
Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.
    - Aanschrijvingen  
Er zijn geen aanschrijvingen bekend.
    - Wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken  
Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed
    - Huisvestingswet 2014:Vaststelling huisvestingverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
    - Energie label  
Verkoper verklaarde niet over een energielabel te beschikken dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart verkoper voor (alle) eventuele aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het gekochte, 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 de verkoper of de notaris.

- 9 Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten.
- Voor erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op vier januari tweeduizend zestien verleden voor mr. Wilbert Albert Groen, notaris te Amsterdam gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster op vier januari tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 67535 nummer 128.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

**11 Lasten en beperkingen**

**11.1** *In artikel 6.2 van het Koopcontract is tussen Partijen het navolgende overeengekomen woordelijk luidende als volgt:*

*"Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.*

*Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.*

*Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten."*

Bij het sluiten van de Overeenkomst was Koper bekend met het bepaalde voorkomende in:

de hiervoor onder "Voorgaande verkrijging van het Verkochte" vermeldde akte van levering, waarvan een afschrift op zes januari negentienhonderd zesenzeestig in de Openbare Registers (destijds te Breda), in register Hypotheken 4, deel 2429 nummer 40, is ingeschreven, - waarbij met koopster wordt bedoeld Bedrijfspensioenfonds voor de Metaalnijverheid -, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

*"7. Op gemelde verkoop, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1964" vastgesteld door de raad der gemeente Breda op dertien mei negentienhonderd vienzestig, goedgekeurd alsoor zeventien juni daarop volgend G nummer 92.740, gewijzigd door voormelde raad bij besluit van dertien januari negentienhonderd vijfenzeestig, goedgekeurd alsoor drie februari daarop volgend G nummer 18.470, en welke Algemene Voorwaarden in hun gewijzigde vorm zijn opgenomen in een akte veertien april negentienhonderd vijfenzeestig voor mij, notaris verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda de dag daarna in deel 2392 nummer 163, met dien verstande, dat de bouwplichttermijn wordt bepaald met*

*inachtneming van het daaromtrent vermelde in de tussen de gemeente Breda en Zeebregts' Aannemingsbedrijf N.V. gesloten basisovereenkomst continubouw Hoge Vucht.*

*8. Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen en ten laste en ten behoeve van de onderscheidenlijk aangrenzende, aan de gemeente Breda verblijvende of toebehorend hebbende percelen, deel uitmakend van het kadastrale perceel gemeente Breda sectie G nummer 1139, worden over en weder bij deze gevestigd, respectievelijk zijn gevestigd:*

*a. de erfdiensbaarcheden, waardoor de toestand, waarin zich die onroerende goederen na bebouwing volgens de bestaande bouwplannen zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft de toevoer van licht en lucht, de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, het hebben en houden van de hierna sub 9 a en b bedoelde buizen, bedrading en verdere apparatuur voor de centrale verwarming enzovoorts, wordende hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*

*b. de erfdiensbaarcheden van in- en uitgang van en naar de openbare straten door de gemaakte of geprojecteerde gangen.*

*9. Voorts wordt, respectievelijk is, ten laste van de bij deze in eigendom overgedragen percelen, respectievelijk van de aangrenzende door de gemeente Breda reeds eerder in eigendom overgedragen percelen of gedeelten daarvan en ten behoeve van de aan de gemeente Breda in eigendom verblijvende gedeelten van gemeld kadastraal perceel sectie G nummer 1139 gevestigd:*

*a. de erfdiensbaarcheden tot het doen leggen, hebben en houden van buizen en verdere apparatuur, nodig voor de centrale wijkverwarming en het doen verrichten daaraan van de nodige reparaties en vernieuwingen.*

*b. de erfdiensbaarcheden tot het doen leggen, hebben en houden van de bedrading en apparatuur nodig voor een centraal antennesysteem en het doen verrichten daaraan van de nodige reparaties en vernieuwingen.*

*10. Koopster verbindt zich ten behoeve van de gemeente Breda en ten genoegen en ter controle van burgemeester en wethouders dier gemeente of van de door deze aangewezen instantie:*

*a. de op het bij deze overgedragene te stichten woningen tijdig en voor eigen rekening te voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie, waartoe behoren de buizen vanaf de afsluitkraan, de radiatoren met appendages, en de meetapparatuur en er voor zorg te dragen dat deze installatie te allen tijde in goede toestand verkeert en voldoet aan de eisen en voorwaarden van de verordening voorwaarden warmtelevering van de gemeente Breda en ook overigens voor zover het hen aangaat het in deze verordening gestelde stipt na te leven.*

*b. de sub a bedoelde installatie te laten aansluiten op de door de gemeente Breda te stichten en in exploitatie te nemen centrale wijkverwarming voor de wijk Hoge Vucht II en deze installatie daarop aangesloten te doen houden.*

*11. Koopster is ten genoegen van burgemeester en wethouders van Breda verplicht in de overeenkomsten, waarbij de op het verkochte te stichten woningen zullen worden verkocht, verhuurd of onder enige andere titel in gebruik gegeven, al die bepalingen op te nemen - en aan de koper, huurder of gebruiker onder andere titel op te leggen - welke nodig zijn ter nakoming, uitvoering en ter waarborging van de onder 10 gestelde bepalingen en/of welke daaruit voortvloeien, waaronder in ieder geval de verplichting toegang tot de woningen te verlenen aan de door of vanwege burgemeester en wethouders aangewezen personen voor*

*het instellen van een onderzoek naar de deugdelijkheid van de sub 10 bedoelde installatie en de toestand waarin zij verkeert en voor het herstellen daarvan.*

*Tot het aangaan van vorenbedoelde overeenkomsten mag een koper eerst overgaan, nadat hem gebleken is, dat de nieuwe eigenaar, respectievelijk huurder of gebruiker onder andere titel een schriftelijke overeenkomst met de gemeente Breda inzake de levering van warmte heeft gesloten.*

*12. Koopster is ermede bekend, dat de woningen zullen worden aangesloten op het door de gemeente Breda aangelegde, voor televisie en radio-ontvangst bestemde centrale antennesysteem en verbindt zich:*

- a. voor de ontvangst van radio en televisie uitsluitend gebruik te maken van dit systeem;*
- b. de voor de aanwezigheid in de woningen van een aansluiting op genoemd systeem door de gemeente Breda te vragen vergoeding te zullen betalen, ongeacht of zij en de gebruikers al dan niet over een radio- en/of televisie-ontvanger beschikken;*
- c. voor zover het haar aangaat het in de "Verordening inzake de aansluiting op het centrale antennesysteem van de gemeente Breda" gestelde stipt te zullen naleven en derhalve geen radio- en/of televisiemast op het verkochte te plaatsen.*

*13. Onder koopster in de artikelen 10 tot en met 12 is mede te verstaan elke rechtsopvolger in de eigendom of in het zakelijk genotsrecht daarvan.*

*14. Bij overtreding of niet-nakoming van één of meer der sub 10 tot en met 13 omschreven bepalingen door de koopster en haar opvolger in de eigendom of in het zakelijk genotsrecht of door een gebruiker van een der bij deze akte verkochte onroerende goederen, is elke overtreder of niet-nakomer ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete verschuldigd van eenhonderd gulden voor elke dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, terstond te betalen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Breda, onverminderd de verplichting tot wegneming of herstel van hetgeen in strijd met het voorgaande is verricht of nagelaten. Wanneer de overtreding of niet-nakoming door een gebruiker is geschied, is de eigenaar of zakelijk gerechtigde met deze gebruiker hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenstaande boete en voor de nakoming van vorenstaande verplichting. De boete is niet verschuldigd ingeval de boete als bedoeld in artikel 15 verschuldigd is.*

*15. De bepalingen van de artikelen 10 tot en met 14 en van het onderhavige artikel 15 moeten bij elke vervreemding in eigendom en bij elke verlening of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze overgedragene in elke desbetreffende akte woordelijk worden opgenomen en aan de verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Breda worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte voor de overtreder of niet-nakomer van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden voor elke overtreding of niet-nakoming ten behoeve van de gemeente Breda en terstond te betalen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Breda.*

*Binnen veertien dagen na dagtekening van de desbetreffende akte moet op kosten van de vervreemder of nieuwe gerechtigde een afschrift of uittreksel daarvan, waaruit van de voldoening aan gemelde verplichting blijkt en bevattende de naam van de nieuwe gerechtigde, aan de gemeente Breda worden afgegeven.*

*16. Een overtreder of niet-nakomer is in gebreke door het enkel verloop van de bepaalde tijd of daad, het feit of de niet-nakoming zelf, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is";*

- b. de op negen november tweeduizend elf voor de Notaris verleden akte van levering, waarbij de woning aan de Vlimmerenstraat 54 te Breda is overgedragen, waarvan een*

afschrift op negen november tweeduizend elf in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, deel 60719 nummer 52, is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

**"Vestiging erfdiensbaarheden**

*Verkoper en Koper zijn in artikel 29 van het Koopcontract overeengekomen om na te melden erfdiensbaarheden te vestigen zonder nadere tegenprestatie.*

*Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij:*

*1. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 54 te Breda) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom verblijvende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), 60 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176), 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), 64 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7174), 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173) en 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) te Breda, als aan partijen onderling genoegzaam bekend, de algemene erfdiensbaarheid om te dulden dat de toestand, waarin het Verkochte en de hiervoor bedoelde registergoederen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:*

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluuchtingspijpen en ventilatiekokers;*
- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting;*
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet inbegrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*

*Deze erfdiensbaarheid zal niet geacht worden te worden verzaamd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.*

*Voormelde erfdiensbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot of de uitoefening van die erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is; en*

*2. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 54 te Breda) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom verblijvende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), 60 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176), 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), 64 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7174), 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173), 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) en 70 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7171) te Breda, de erfdiensbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting te dulden dat wordt gekomen van en gegaan naar - en omgekeerd - de openbare weg over het gedeelte van het voetpad, dat is gelegen naast en/of achter de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met*

70 (even nummers) te Breda, voor zover het betreft dat gedeelte dat gelegen is op grond thans in eigendom van Verkoper en zoals dit gedeelte van het voetpad ter plaatse kenbaar is en op de aan deze akte gehechte situatietekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven (Bijlage) en van welke tekening een afschrift zal worden (mee)ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers met het afschrift van de onderhavige akte, ten aanzien van welke erfdiensbaarheid zullen gelden de navolgende bepalingen:

- a. de vestiging van deze erfdiensbaarheid geschiedt om niet;
- b. in het gebruik van de erfdiensbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen, invalidevoertuig en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;
- e. alle kosten van onderhoud en vernieuwing worden gedragen door de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, ieder voor een gelijk deel, ongeacht of vanaf die registergoederen feitelijk van de erfdiensbaarheid gebruik wordt gemaakt;
- f. van de erfdiensbaarheid mogen de eigenaren en de door hen aangewezen derden (bezoekers, huurders en dergelijke) gebruik maken;
- g. de erfdiensbaarheid dient over en weer op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend.

De erfdiensbaarheden worden gevestigd zonder nadere tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.”;

- c. de op acht november tweeduizend twaalf voor de Notaris verleden akte van levering, waarbij de woning aan de Vlimmerenstraat 64 te Breda is overgedragen, waarvan een afschrift op acht november tweeduizend twaalf in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, deel 62156 nummer 14, is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

### **“13 Vestiging erfdiensbaarheden**

Verkoper en Koper zijn in artikel 29 van het Koopcontract overeengekomen om na te melden erfdiensbaarheden te vestigen zonder nadere tegenprestatie.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij:

1. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 64 te Breda) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), Vlimmerenstraat 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 60 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173) en Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) te Breda, als aan partijen onderling genoegzaam bekend, de algemene erfdiensbaarheid om te dulden dat de toestand, waarin het Verkochte en de hiervoor bedoelde overige registergoederen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft:

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers;
- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting;
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet inbegrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdiensbaarheid zal niet geacht worden te worden verzaaid door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen. Voormelde erfdiensbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot of de uitoefening van die erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is; en

2. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 64 te Breda) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), Vlimmerenstraat 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 60 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173), Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) en Vlimmerenstraat 70 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7171) te Breda, de erfdiensbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting te dulden dat wordt gekomen van en gegaan naar - en omgekeerd - de openbare weg over het gedeelte van het voetpad, dat is gelegen naast en/of achter de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, voor zover het betreft dat gedeelte dat gelegen is op grond van de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, en zoals dit gedeelte van het voetpad ter plaatse kenbaar is en op de aan deze Akte gehechte situatietekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven (Billage) en van welke tekening een afschrift zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers met het afschrift van de onderhavige Akte, ten aanzien van welke erfdiensbaarheid zullen gelden de navolgende bepalingen:

- a. de vestiging van deze erfdiensbaarheid geschiedt om niet;
- b. in het gebruik van de erfdiensbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen, invalidevoertuig en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;
- e. alle kosten van onderhoud en vernieuwing worden gedragen door de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, ieder voor een gelijk deel, ongeacht of vanaf die registergoederen feitelijk van de erfdiensbaarheid gebruik wordt gemaakt;

f. van de erfdiensbaaheid mogen de eigenaren en de door hen aangewezen derden (bezoekers, huurders en dergelijke) gebruik maken;

g. de erfdiensbaaheid dient over en weer op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend.

De erfdiensbaaheiden worden gevestigd zonder nadere tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.";

d. de op negen oktober tweeduizend vijftien voor de Notaris verleden akte van levering, waarbij de woning aan de Vlimmerenstraat 60 te Breda is overgedragen, waarvan een afschrift op negen oktober tweeduizend vijftien in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, deel 67001 nummer 44, is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

**"12 Vestiging erfdiensbaaheiden**

Verkoper en Koper zijn in artikel 26 van het Koopcontract overeengekomen om na te melden erfdiensbaaheiden te vestigen zonder nadere tegenprestatie.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij:

1. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 60 te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), Vlimmerenstraat 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173) en Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) te Breda, als aan partijen onderling genoegzaam bekend, de algemene erfdiensbaaheid om te dulden dat de toestand, waarin het Verkochte en de hiervoor bedoelde overige registergoederen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft:

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluhtingspijpen en ventilatiekokers;
- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting;
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet inbegrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdiensbaaheid zal niet geacht worden te worden verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde erfdiensbaaheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot of de uitoefening van die erfdiensbaaheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is; en

2. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 60 te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7176) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180),



Vlimmerenstraat 56 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173), Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) en Vlimmerenstraat 70 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7171) te Breda, de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting te dulden dat wordt gekomen van en gegaan naar - en omgekeerd - de openbare weg over het gedeelte van het voetpad, dat is gelegen naast en/of achter de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, voor zover het betreft dat gedeelte dat gelegen is op grond van de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, en zoals dit gedeelte van het voetpad ter plaatse kenbaar is en op de aan deze Akte gehechte situatietekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven (Bijlage) en van welke tekening een afschrift zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers met het afschrift van de onderhavige Akte, ten aanzien van welke erfdienstbaarheid zullen gelden de navolgende bepalingen:

- a. de vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt om niet;
- b. in het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen, invalidevoertuig en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;
- e. alle kosten van onderhoud en vernieuwing worden gedragen door de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, ieder voor een gelijk deel, ongeacht of vanaf die registergoederen feitelijk van de erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt;
- f. van de erfdienstbaarheid mogen de eigenaren en de door hen aangewezen derden (bezoekers, huurders en dergelijke) gebruik maken;
- g. de erfdienstbaarheid dient over en weer op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend.

De erfdienstbaarheden worden gevestigd zonder nadere tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid."

**11.2** Voor zover in de in artikel 11.1 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper heeft de in artikel 11.1 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

## **12 Vestiging erfdienstbaarheden**

Verkoper en Koper zijn in artikel 26 van het Koopcontract overeengekomen om na te melden erfdienstbaarheden te vestigen zonder nadere tegenprestatie. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij:

1. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 56 te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173) en Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) te Breda, als aan partijen onderling genoegzaam bekend, de algemene erfdiensbaarheid om te dulden dat de toestand, waarin het Verkochte en de hiervoor bedoelde overige registergoederen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal wat betreft:

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluuchtingspijpen en ventilatiekokers;
- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting;
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet inbegrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdiensbaarheid zal niet geacht worden te worden verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de betreffende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde erfdiensbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot of de uitoefening van die erfdiensbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is; en

2. over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (Vlimmerenstraat 56 te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7178) en ten behoeve en ten laste van de resterende aan Verkoper in eigendom toebehorende registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7181), Vlimmerenstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7180), Vlimmerenstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7177), Vlimmerenstraat 62 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7175), Vlimmerenstraat 66 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7173), Vlimmerenstraat 68 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7172) en Vlimmerenstraat 70 (kadastraal bekend gemeente Breda sectie G nummer 7171) te Breda, de erfdiensbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting te dulden dat wordt gekomen van en gegaan naar - en omgekeerd - de openbare weg over het gedeelte van het voetpad, dat is gelegen naast en/of achter de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, voor zover het betreft dat gedeelte dat gelegen is op grond van de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, en zoals dit gedeelte van het voetpad ter plaatse kenbaar is en op de aan deze Akte gehechte situatietekening schetsmatig met kruisarcering is aangegeven (Bijlage) en van welke tekening een afschrift zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers met het afschrift van de onderhavige Akte, ten aanzien van welke erfdiensbaarheid zullen gelden de navolgende bepalingen:

- a. de vestiging van deze erfdiensbaarheid geschiedt om niet;

- b. *in het gebruik van de erfdiensbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kindervan, invalidevoertuig en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;*
  - c. *het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;*
  - d. *het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;*
  - e. *alle kosten van onderhoud en vernieuwing worden gedragen door de eigenaren van de registergoederen aan de Vlimmerenstraat 50 tot en met 70 (even nummers) te Breda, ieder voor een gelijk deel, ongeacht of vanaf die registergoederen feitelijk van de erfdiensbaarheid gebruik wordt gemaakt;*
  - f. *van de erfdiensbaarheid mogen de eigenaren en de door hen aangewezen derden (bezoekers, huurders en dergelijke) gebruik maken;*
  - g. *de erfdiensbaarheid dient over en weer op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend.*
- De erfdiensbaarheden worden gevestigd zonder nadere tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.*

### **13 Anti-speculatiebeding**

*In artikel 25 van het Koopcontract is tussen Verkoper en Koper het navolgende overeengekomen woordelijk luidende als volgt:*

*"Het is koper en zijn rechtverkriggende(n) onder algemene titel zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het onderhavige registergoed te verkopen gedurende een termijn ingaande heden en eindigende zeven maanden na de datum van juridische levering. Verkoper zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Bij overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan 20% van de genoemde koopsom, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst in vereist. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing in geval van verkoop als bedoeld in artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek."*

### **14 Bijzondere lasten en beperkingen / bijzondere verplichtingen/ kettingbeding**

*In de artikelen 31 en 32 van het Koopcontract is tussen Verkoper en Koper het navolgende overeengekomen woordelijk luidende als volgt:*

#### **"artikel 31 Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen**

1. *Verkoper is akkoord aanpassingen/veranderingen in en aan de onroerende zaak uit te voeren die passen binnen de kleurstelling/opbouw van de wijk en mits de benodigde vergunningen/toestemmingen zijn aangevraagd en verkregen (Gemeente, VvE, etc.).*
2. *Indien bij de woning een carport hoort geldt het navolgende:  
Het is koper niet toegestaan de carport of te sluiten door het plaatsen van hekken, schuttingen, deuren en/of planken of het bouwen van een garage of ander bouwwerk. Indien bij de woning nu geen carport staat, is het koper niet toegestaan om een carport, garage of daarop lijkend bouwwerk aan de voorzijde van de bij deze overeenkomst verkochte woning te bouwen.*
3. *Koper en/of zijn rechtverkriggenden is/zijn verplicht de onroerende zaak -zowel het bebouwde gedeelte als het onbebouwde gedeelte- ten genoegen van verkoper in goede staat te onderhouden, en is verplicht de niet bebouwde gedeelten van de onroerende zaak die vanaf de openbare straat zichtbaar zijn ten genoegen van verkoper als tuin of verhard terrein aan te leggen en aangelegd te onderhouden.*

4. Indien van toepassing. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht de auto uitsluitend te parkeren op de daarvoor bestemde parkeerplaats op de onroerende zaak, indien daarvoor ingericht. Met uitzondering van een (rijdbare) auto is het verboden andere voertuigen en voorwerpen te parkeren, plaatsen of hebben op de onroerende zaak.
5. Het is koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden andere voorwerpen, (waaronder (auto)voertuigen, caravans of andere vervoermiddelen) dan (kleine) tuinartikelen ter verfraaiing van de tuin, in de voor- of achtertuin te plaatsen of hebben. In de tuinen mogen geen roerende of onroerende zaken staan of liggen die naar het oordeel van verkoper afbreuk doen aan het aanzicht van het verkochte en de wijk.
6. Met uitzondering van tuinmeubelen en andere tuinartikelen voor gebruik door de bewoner(s) van de onroerende zaak of ter verfraaiing van de tuin, is het koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden materialen en andere roerende zaken, waaronder huishoudelijke apparaten, machine, voorraden, van welke aard ook, buiten de op de onroerende zaak gestichte opstallen op te slaan.
7. Het is koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden vanuit de onroerende zaak detailhandel, in welke vorm ook, uit te oefenen, tenzij de onroerende zaak in het geldende bestemmingsplan de uitdrukkelijke bestemming detailhandel heeft. Verkoper kan van dit verbod, al niet niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk ontheffing verlenen.
8. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn redelijkerwijze verplicht mee te werken aan vestiging van alle door verkoper redelijkerwijze nodig of wenselijk geachte erfdiensbaarheden van paden, wegen en dergelijke dan wel onroerende zaken te bestemmen als mandelige zaken, een en ander ten laste en/of ten behoeve van de door koper en/of zijn rechtverkrijgende(n) gekochte onroerende zaak. Voor zover de noodzaak of wenselijkheid van vestiging van deze erfdiensbaarheden en mandeligheden rechtstreeks voortvloeiende uit de koopovereenkomst of het bestemmingsplan, blijft voormelde verplichting van koper en/of zijn rechtverkrijgenden ook na de levering van het verkochte aan hem in stand.
9. Genoemde verplichtingen van koper en/of zijn rechtverkrijgenden uit hoofde van voormelde bepalingen eindigen voorts met ingang van één januari tweeduizend negentien.
10. Verkoper en koper komen hierbij overeen dat koper geen schotels/schotelantennes of dergelijke zend en/of ontvangstapparatuur aan de buitenzijde van het verkochte zal (doen) aanbrengen zonder voorafgaande instemming van verkoper. Deze verplichting van koper zal eveneens gelden voor rechtsopvolgers van koper en mitsdien in de leveringsakte worden vastgelegd door middel van een erfdiensbaarheid, kwalitatieve verplichting en/of kettingsbeding, een en ander onder voor dergelijke verplichtingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen.

#### **artikel 32 Kettingbeding**

Bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak en/of de daarop te vestigen zakelijke rechten met uitzondering van het recht van hypotheek, moet het hiervoor in artikel 31 bepaalde aan ieder rechtsverkrijger worden opgelegd als eigen verplichtingen jegens verkoper. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn gehouden bij de betreffende akte van levering vestiging de bedingen vervat in de hiervoor genoemde artikelen almede dit artikel 32 ten behoeve van verkoper en namens deze aan te nemen. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing indien en voor zover verkoper schriftelijk verklaart -al dan niet onder het stellen van nadere voorwaarde- oplegging van één of meer van voormelde bedingen niet of niet meer nodig achten. De verplichtingen van koper en/of zijn rechtverkrijgenden uit hoofde van de genoemde artikelen en dit artikel eindigen voorts met ingang van één januari

*tweeduizend negentien. Indien koper en/of een rechtverkrijgende van koper handelt/handelen in strijd met het hiervoor bepaalde alsmede dit artikel 32 verbeurt/verbeuren hij/zij ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete gelijk aan vijftientwintig duizend euro, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist.*

*Het hiervoor bepaalde laat onverlet alle andere bevoegdheden van verkoper, voortvloeiende uit de wet, de koopovereenkomst of deze bepalingen. Ingeval meerdere personen gezamenlijke rechthebbenden zijn op de onroerende zaak, zijn deze jegens verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de koopovereenkomst en deze bepalingen voortvloeiende verplichtingen."*

9. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetbod  
De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

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](http://Openbareverkoop.nl).
2. Handleiding:  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://Openbareverkoop.nl).
3. Notaris:  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. [Openbareverkoop.nl](http://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](http://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 aantoonde 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder

afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.  
De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder

van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële geegoedheid overleggen.

- a. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter
- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze

overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.

- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

b. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

c. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.



- e. Uitoefening van het recht van parate executie  
Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.
- f. Risico-overgang  
Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.
- g. Levering  
De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.
- h. Kosten en heffingen  
De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.