

Ref: 24757/BHE

**Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling
JAN NIEUWENHUYZENSTRAAT 1-5 te BREDA**

Op negen en twintig april tweeduizendtweintig verscheen voor mij, **mr. BART**

LEENDERS, notaris te Breda:

mevrouw CHRISTINA MARIA VAN DEN HEUVEL, kantooradres 4811 VB Breda, Prinsenkade 4, geboren te Raamsdonk op dertig mei negentienhonderd vierentachtig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van *enzovoorts*, hierna te noemen: 'de verkoper'.

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, 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 acht juni tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30) uur in De Raayberg, zalencentrum, Antwerpsestraatweg 267, 4624 JH Bergen op Zoom voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Indien zalencentrum De Raayberg wegens omstandigheden gesloten is, zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met parkeerplaats en berging op de begane grond gelegen te 4818 RH Breda, Jan Nieuwenhuyzenstraat 1-5 kadastraal bekend gemeente Breda, sectie D, complexaanduiding 10285, appartementsindex 5, uitmakende het vijf en zeventig/zeshonderdnegenentwintigste (75/629e) onverdeeld aandeel in de

gemeenschap, zijnde een gebouw bevattende zes woningen en zes bergingen met ondergrond, vijf parkeerplaatsen, erf en verdere aanhorigheden te 4818 RH Breda, Jan Nieuwenhuyzenstraat 1, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Breda, sectie D nummers 10261 en 10262, respectievelijk groot achthonderdtien vierkante meter (810 m²) en vijftig vierkante meter (50 m²),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het registergoed is:

enzovoorts,

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

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op *enzovoorts*.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

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. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant op zeven en twintig maart tweeduizend negentien heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

1.8 executoriaal beslag

Op zeven juni tweeduizend negentien is executoriaal 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 zeven juni tweeduizend negentien ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 75899 en nummer 109. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op elf juni tweeduizend negentien aan de schuldenaar betekend.

Het beslag is niet het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Door de beslaglegger met een ouder executoriaal beslag is toestemming gegeven voor deze executoriale verkoop, op grond waarvan de verkoper overgaat tot de verkoop.

1.9 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere beslagleggers.

1.10 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 staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met parkeerplaats en berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning met parkeerplaats en berging.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering, op negentien mei tweeduizend drie verleden voor mr. F.J. von Seydlitz Kurzbach, notaris met plaats van vestiging Breda, ingeschreven in het daartoe bestemde openbaar register gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, destijds ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda op achtentwintig mei tweeduizend drie in deel 15033 nummer 47, in welke akte ondermeer woordelijk voorkomt als volgt:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. *een akte van levering op zeventien januari negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr A.W.M. Roelen, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op zeventien januari negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4 deel 10200 nummer 32 (waarbij met koper A wordt bedoeld de rechtsvoorganger van verkoper, zijnde de heer en mevrouw Jongenelen-Verdaasdonk, en met koper B*

“Woningbouwvereniging Singelveste” en waarbij met het verkochte A wordt bedoeld Jan Nieuwenhuyzenstraat 1-3 te Breda en met het verkochte B Boeimeersingel 10 te Breda), waarin woordelijk staat vermeld:

“Door kopers is - ter voorkoming van de oprichting van een eventuele vereniging van eigenaars - voorts nader overeengekomen:

- a. het gebouw wordt opgesplitst conform vier aan deze akte gehechte tekeningen, waarbij koper B het recht van verbouw verkrijgt van een gedeelte op de eerste verdieping en zolderverdieping;*
- b. beide partijen zullen voor gas- water, electra, c.a.i. en p.t.t. aansluitingen zoveel mogelijk de bestaande aansluitingen benutten en tot nadere afspraken komen ten aanzien van het verdelen van zogenaamde vastrechtbedragen, een en ander zoals tussen partijen is of zal worden overeengekomen;*
- c. koper B verkrijgt een erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het verkochte A om het gebruik van het tot het verkochte A behorende en aan de zijde van de Boeimeersingel liggende trappenhuis door de eigenaar (en/of huurders of bewoners of bezoekers) van het verkochte B te dulden;
terwijl de kosten van het onderhoud van het betreffende trappenhuis voor rekening komen van koper A en koper B voor ieder van hen voor de helft;*
- d. ten aanzien van de verdeling van de kosten van opdeling van het gebouw blijft tussen de kopers A en B gelden hetgeen door hen daarover is overeengekomen;*
- e. Koper A verkrijgt een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het verkochte A en ten laste van het verkochte B om te komen van en te gaan naar de openbare weg, welke erfdienstbaarheid zal dienen te worden uitgeoefend via de gang, gelegen tegen het huidige kadastrale perceel 8010, en het terrein, gelegen achter het op het verkochte B staande gebouw;*
- f. Koper A verkrijgt voorts een erfdienstbaarheid om gebruik te kunnen maken van een luik, behorende bij het verkochte B, om zodoende te kunnen komen op het tot het verkochte A behorende platte dak boven vorenbedoeld trappenhuis, echter uitsluitend en alleen voor het plegen van onderhoud van bedoeld, en voorts tot het tijdstip waarop door koper B in overleg met koper A in het verkochte A een ander luik zal zijn aangebracht, waardoor van de betreffende erfdienstbaarheid geen gebruik meer behoeft te worden gemaakt;*
- g. Koper B heeft zich verplicht met betrekking tot het verkochte B geen concurrerende ontwikkelingen op het gebied van horeca casu quo recreatie te starten, hetgeen middels een kettingsbeding/kwalitatieve verplichting zal worden uitgewerkt.*

Ter uitvoering van het hiervoor sub a, c en e tot en met g overeengekomene verklaarden de comparanten sub 2.a en b en de comparant sub 3, handelend als gemeld:

- 1. Bij deze te vestigen en aan ten nemen ten laste van het verkochte A en ten behoeve van het verkochte B:
De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het verkochte A om te dulden dat de eigenaar van het verkochte*

B een gedeelte, gelegen op de eerste verdieping en de zolderverdieping, in eigendom heeft boven het verkochte A, zijnde de eigendom op laatstgenoemde verdiepingen met blauwe lijn aangegeven op de aan deze akte gehechte kaarten;

2. *bij deze te vestigen en aan te nemen ten laste van het verkochte A ten behoeve van het verkochte B:
De erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het verkochte A om het gebruik van het tot het verkochte A behorende en aan de zijde van de Boeimeersingel liggende trappenhuis door de eigenaar (en/of huurders of bewoners of bezoekers) van het verkochte B te dulden;*
3. *bij deze te vestigen en aan te nemen ten laste van het verkochte B en ten behoeve van het verkochte A:
De erfdienstbaarheid van weg, uit te oefenen over de gang, gelegen op het verkochte B tegen het huidige perceel 8010 dier gemeente en sectie, en het achter het op het verkochte B staande gebouw liggende terrein;*
4. *bij deze te vestigen en aan te nemen ten laste van het verkochte B en ten behoeve van het verkochte A:
De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf gebruik zal maken van een luik, zich bevindende op de bovenstaande verdieping van het verkochte B, om daardoor te komen van en ten gaan naar het boven het sub 2 bedoelde trappenhuis zich bevindende platte dak, echter uitsluitend en alleen voor het plegen van onderhoud van bedoeld dak, en voorts tot het tijdstip waarop door koper B in overleg met koper A in het verkochte A een ander luik zal zijn aangebracht, waardoor van de betreffende erfdienstbaarheid geen gebruik meer behoeft te worden gemaakt;*
5.
 1. *Het is koper B niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van koper A, met betrekking tot het verkochte B activiteiten te ontwikkelen, die op het gebied van horeca en/of recreatie concurrerend (zullen) zijn voor het bedrijf van koper A in het verkochte A. Ingeval van overtreding of niet-nakoming van deze bepaling door koper B of door de huurder of gebruiker op andere titel van het verkochte B zal koper B ten behoeve van koper A of diens rechtsopvolger(s) een boete verbeuren van vierhonderdvijftigduizend gulden (f 450.000,00) ineens en voorts een boete voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boeten direkt opeisbaar zullen zijn door het enkele feit der overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
 2. *Voor iedere niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in bepaling 5.1 verbeurt koper B na schriftelijke ingebrekestelling een dadelijk opeisbare boeten ten behoeve van koper A van vijfhonderd gulden (f 500,00) per dag voor iedere dag, dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.*
 3. *Op straffe van verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van vierhonderd vijftigduizend gulden (f 450.000,00) ten behoeve van koper A is koper B – behoudens schriftelijke ontheffing van koper A verplichting bij*

gehele of gedeeltelijke verdere overdracht van het verkochte B of verlening van een zakelijk genotsrecht daarop de bepalingen 5.1, 5.2 en het onderhavige artikel 5.3 eveneens aan elke opvolgende verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen en daarbij dezelfde boeten ten behoeve van koper A of diens rechtsopvolger(s) te bedingen. De boete wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

De koper A en B merken het onderhavige artikel 5 aan als kwalitatieve verbintenis, zulks bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts worden bij deze gevestigd een aangenomen ten behoeve en ten laste van het verkochte A enerzijds en ten behoeve en ten laste van het verkochte B anderzijds over en weder:

- a. zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkander bevinden, gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemel-, gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, de aanwezigheid van eventueel ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, en van putten en leidingen ten behoeve van de drainage, eventuele inbalking en inankering, de toevoer van licht en lucht enzovoorts, wordende hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van antennekasten, schakelkasten, lijven, leidingen, kabels en eventuele andere technische voorzieningen, nodig voor de openbare nutsvoorzieningen en het gedogen van het verrichten van de nodige herstellingen en vernieuwingen van die zaken.*

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 zonodig vernieuwd.

- voormelde aankomstitel (waarbij met "verkoper" wordt aangeduid de rechtsvoorganger van verkoper, zijnde de heer en mevrouw Jongenelen-Verdaasdonk, en met "koper" wordt aangeduid de Nederlandse Bouw Unie B.V. voornoemd) waarin woordelijk is vermeld (aansluitende op het hiervoor aangehaalde):*
"Verkopers verklaart dat voormelde aangehaalde bepalingen slecht betrekking hebben op het verkochte. Verkoper doet bij deze ten aanzien van het verkochte afstand van zijn recht hiervoor aangehaald onder 5, aangezien verkoper een bedrijf als daar bedoeld niet meer uitoefent, hetgeen koper - als vrijwillig waarnemende de belangen van vorenaangehaalde "koper B" - bij deze aanvaardt."

- b. voormelde titel van aankomst ingeschreven in deel 13854 nummer 4, waarin woordelijk staat vermeld:*

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Bij deze wordt gevestigd, ten behoeve van het verkochte en het reeds aan koper in eigendom toebehorende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie D nummer 9809 en ten laste van het aangrenzende aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie D nummer 9809, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van

overpad om van de openbare weg te komen van en ten gaan naar het achterterrein van het heersend erf, plaatselijk bekend als Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 te Breda, uit te oefenen over de nog aan te leggen weg, zowel te voet, met motorvoertuigen als anderszins.

Deze erfdiensbaarheid wordt gevestigd zonder vergoeding en dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend. De kosten van onderhoud en vernieuwing van gemelde nog aan te leggen weg worden, voor zover die weg dient als inrit voor het achterterrein van het heersend erf, gedragen door de eigenaar van het heersend erf; deze onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden dienen in goed overleg met de eigenaar van het dienend erf in voorkomend geval te worden uitgevoerd.”.

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. Het registergoed is ook belast met:

een executoriaal beslag ten verzoek van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis B.V., woonplaats gekozen hebbende ten kantore van gerechtsdeurwaarder J.M. Flanderijn te Rotterdam, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op dertien februari tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 deel 73185 nummer 41; en een executoriaal beslag ten verzoek van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging van eigenaars Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 te Breda, woonplaats gekozen hebbende ten kantore van Van Arkel Gerechtsdeurwaarders & Incasso te Breda, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op twaalf maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 3 deel 77617 nummer 103.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Breda geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Breda, met datum tien februari tweeduizend twintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negentien mei tweeduizend drie ondertekend bij mr. F.J. von Seydlitz Kurzbach, notaris te Breda. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op acht en twintig mei tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15033, nummer 46.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Jan Nieuwenhuyzenstraat 1 te Breda, gevestigd te Breda, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20171620.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

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

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

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. Volgens een bericht van de gemeente Breda, afdeling Publiekszaken, met datum tien februari tweeduizend twintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze 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. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: een duizend vijf honderd zes en dertig euro en negentig eurocent (€ 1.536,90) per negen april tweeduizend twintig;

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: twee honderd drie euro en zes eurocent (€ 203,06);
- waterschapslasten: zes en tachtig euro en vijf en zestig eurocent (€ 86,65);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: een honderd drie en veertig euro en drie eurocent (€ 143,03) per maand.

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 zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 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 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook of indien omstandigheden daartoe aanleiding geven (zoals verbod houden zaalveiling in verband met Covid 19) uitsluitend via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld

in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bidder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbidder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter

betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 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.