



RoX Legal B.V.

RvH/JR/21.2454.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 april 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Middellaan 324 te Breda** en
3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop
ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, tien maart tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij,

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

De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf april tweeduizend eenentwintig vanaf _____
dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van Zalencentrum De Raayberg _____
aan de Antwerpsestraatweg 267 te 4624 JH Bergen op Zoom. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Breda**, sectie **F**, complexaanduiding _____
1637-A appartementsindex **68**, omvattende: _____*

a. *het vijfenzestig twaalfduizend zeventhonderd vijftientigste (65/12.725e) _____
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit _____
I de flatgebouwen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en _____
gelegen te Breda, plaatselijk bekend Middellaan 306 tot en met 452 (even _____*



- nummers), Nieuwe Dieststraat 186 tot en met 250 (even nummers) en —
Nijverheidssingel 177 tot en met 291 (oneven nummers), kadastraal bekend —
gemeente Breda sectie F nummer 1020, groot achtenveertig are en —
vijfenvijftig centiare; —
- II een perceel grond, waarop is gelegen de inrit ten behoeve van de hiervoor I —
genoemde flatgebouwen, gelegen aan de Nijverheidssingel te Breda, —
kadastraal bekend gemeente Breda sectie F nummer 1635, groot één are en —
vierendertig centiare; —
- III een perceel grond, waarop is gelegen een trappenhuis, onderdeel uitmakend —
van de hiervoor onder I genoemde flatgebouwen, gelegen aan de —
Nijverheidssingel te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie F —
nummer 1484, groot eenendertig centiare, en —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping —
en berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **4811 VM Breda**, —
Middellaan 324. —

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

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

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE —

AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Breda**, sectie **F**, —
complexaanduiding **1637-A** appartementsindex **68**, omvattende: —

a. het vijfenzestig twaalfduizend zevenhonderd vijftwintigste (65/12.725e) —
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit —

- I de flatgebouwen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en —
gelegen te Breda, plaatselijk bekend Middellaan 306 tot en met 452 (even —
nummers), Nieuwe Dieststraat 186 tot en met 250 (even nummers) en —
Nijverheidssingel 177 tot en met 291 (oneven nummers), kadastraal bekend —
gemeente Breda sectie F nummer 1020, groot achtenveertig are en —
vijfenvijftig centiare; —
- II een perceel grond, waarop is gelegen de inrit ten behoeve van de hiervoor I —
genoemde flatgebouwen, gelegen aan de Nijverheidssingel te Breda, —
kadastraal bekend gemeente Breda sectie F nummer 1635, groot één are en —
vierendertig centiare; —



III een perceel grond, waarop is gelegen een trappenhuis, onderdeel uitmakend —
van de hiervoor onder I genoemde flatgebouwen, gelegen aan de —
Nijverheidssingel te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda sectie F —
nummer 1484, groot eenendertig centiare, en —

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
verdieping en berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **4811** —
VM Breda, Middellaan 324, —

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

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

B. Wijze van veilen —

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

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

inzet en afslag beide op twaalf april tweeduizend eenentwintig in de veilingzaal van —
Zalencentrum De Raayberg aan de Antwerpsestraatweg 267 te 4624 JH Bergen op —
Zoom vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de —
wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. —

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip —
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in —
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- —
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de —
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt —
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens —
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- —
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE —
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig —
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. —

Tot en met achtentwintig maart tweeduizend eenentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden —

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

Aanvulling begrippen —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

1. *Deelnemer*: —
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en —
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. —
2. *Handleiding*: —
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op —



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

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____



- bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch ——— overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de ——— Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als ——— zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. ———
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft ——— uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command ——— zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden ——— namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór ——— de Gunning: ———
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig ——— bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of ——— personenvennootschap; en ———
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in ——— combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. ———
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing ——— (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere ——— Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de ——— Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming ——— zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van ——— Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een ——— rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als ——— vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of ——— personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te ——— verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als ——— bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. ———
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of ——— personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de ——— verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de ——— door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in ——— verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht ——— de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de ——— Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ——— ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. ———
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, ——— verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem ——— vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid ——— 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik ——— van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ——— ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal ——— van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: ———
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en ———
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) ——— waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. ———



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

Afmijnen zonder afroepen _____

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling — op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen — van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra — (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de — zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er — wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen — op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling — voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de — AVVE laatste zin. _____

D. Begrippen _____

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

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

a. Akte de command _____

de notariële akte waarbij de bieter zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 — lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen — contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van — afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. Gunning _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat — Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper — qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. Website _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop — de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden — gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is — dan de inzetsom. _____

Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat — ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____ Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag — bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien — meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste — Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____

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

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



- bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____
mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____
Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____
zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____
goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____
en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____
mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____
Notaris. _____
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
 15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
 16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____



Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____



verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het —
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet —
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de —
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en —
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te —
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming —
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of —
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke —
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de —
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris —
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel —
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot —
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop —
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de —
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van* —
Eigenaars Middellaan 306 tot en met 452 (even nummers), nieuwe Dieststraat 186 tot —
en met 250 (even nummers) en Nijverheidssingel 177 tot en met 291 (oneven —
nummers) te Breda" statutair gevestigd te Breda) en het daaraan voorafgaande —
boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de —
splittingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt —
ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen —
hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op —
de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die —
ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke —
rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vierentwintig mei tweeduizend —
eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling —



heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van —
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het —
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: —

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

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie —

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

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



op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
administratief onbewoond. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____
vermeld: _____

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Huisvestingswet _____
2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing _____

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Breda _____

Afkomstig uit stuk Hyp 4 79880/00063 Beperking op basis van een _____
overheidsbesluit (vestiging) _____

Ingeschreven op 07-12-2020' _____

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____

executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twee december tweeduizend —
drie verleden voor mr. J.F. Verlinden, destijds notaris te Eindhoven, van welke akte —
een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers te Breda op drie december tweeduizend drie in register —
Hypotheek 4, deel 15102, nummer 133, voor zover relevant woordelijk luidend als —
volgt: —

"Bijzondere bepalingen" —

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen —

Voor wat betreft (bestaande) bijzondere bepalingen die op het Verkochte —
betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfpachtsbepalingen, —
erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen —
wordt: —

I. terzake van het kadastrale perceel Breda F 1020 verwezen naar hetgeen —
voorkomt in: —

- A. Een akte op twaalf februari negentienhonderd tachtig verleden voor Th.B.J. —
Schonck, destijds notaris te Breda, overgeschreven in het register Hypotheken —
4 van de Openbare Registers te Breda op dertien februari negentienhonderd —
tachtig in deel 5829 nummer 10, waarin ondermeer woordelijk is vermeld: —
Tenslotte verklaarde de comparant bij deze te vestigen, onder de —
opschortende voorwaarde, dat alle na te noemen onroerende goederen door —
de vennootschap geheel in eigendom zijn verkregen, alsmede voorzover nodig —
onder opschortende voorwaarde, dat een der voormelde appartementsrechten —
aan een derde in eigendom of zakelijk genotsrecht wordt geleverd, de —
navolgende erfdienstbaarheden: —

a. ten behoeve en ten laste van het in de splitsing betrokken onroerend goed —
enerzijds en ten behoeve en ten laste van de aan weerszijden daarvan, —
eveneens tussen de Nijverheidssingel en de Middellaan gelegen aan —
eerstgemeld onroerend goed grenzende, onroerende goederen, kadastraal —
bekend gemeente Breda, sectie F nummers 1020, 1022 en 1023 anderzijds, —
over en weer, indien en voorzover de onderlinge ligging der onroerende —
goederen zulks niet feitelijk verhindert: al zodanige erfdienstbaarheden —
waardoor de toestand, waarin die onroerende goederen zich na voltooiing van —
de bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, gehandhaafd blijft, —
speciaal wat betreft de afvoer van hemelwater- en gootwater en faecaliën —
door riolering of anderszins, de aanwezigheid van ondergrondse en —
bovengrondse leidingen en kabels en andere technische voorzieningen en —
installaties, eventuele inbalking en inankering, de toevoer van licht en lucht —
enzovoorts, wordende hieronder evenwel uitdrukkelijk niet begrepen een —
verbod om te bouwen of te verbouwen; —

- b. ten laste van het in de splitsing betrokken onroerend goed enerzijds en ten —
behoefte van de aan weerszijden daarvan, hierboven onder a omschreven —
onroerende goederen anderzijds: de erfdienstbaarheid van weg om te komen —
van- en te gaan naar- de openbare straat door de parkeerkelder van het —
lijdend erf over de daartoe bestemde rijstroken en hellingbanen en over het —
binnenterrein langs de daartoe bestemde wegen, zulks met dien verstande, —
dat de kosten van gebruik, onderhoud en herstel van de technische —
voorzieningen in de parkeerkelder van het lijdend erf, de kost van onderhoud —
en herstel van de rijstroken en helling banen van de parkeerkelder van het —
lijdend erf en de kosten van onderhoud en herstel van de wegen over het —
binnenterrein van het lijdend erf, voor gemeenschappelijke rekening zijn van —
de eigenaars van het lijdend erf en van de beide heersende erven, ieder voor —
een/derde gedeelte; daartegenover moeten de eigenaren van het lijdend erf —
voor een derde gedeelte bijdragen in de kosten van gebruik, onderhoud en —
herstel van de technische voorzieningen en rijstroken van de parkeerkelder —
van elk heersend erf; —
ook de kosten van gebruik, onderhoud en herstel van tussen de parkeerkelder —
van het lijdend erf en de parkeerkelders van de heersende erven aan te —
brengen automatisch werkende brandbestendige deuren zijn voor —
gezamenlijke rekening van de eigenaren van het lijdend erf en de beide —
heersende erven, ieder voor een derde gedeelte; —
voorts zijn de kosten van het totale waterverbruik voor gezamenlijke rekening —
van de eigenaren van het lijdend erf en de beide heersende erven, ieder voor —
een derde gedeelte. —*
- B. Een akte van transport en ruiling op dertien november negentienhonderd —
negenenzeventig verleden voor mr. E.J. Wijnands, destijds notaris te Breda, —
overgeschreven in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers —
Breda op dertien november negentienhonderd negenenzeventig in deel 5778 —
nummer 30, waarin ondermeer woordelijk is vermeld: —*
- 6. Nomij doet afstand van de bevoegdheid, omschreven in artikel 690 van het —
Burgerlijk Wetboek, voorzover de aan het door de gemeente over te dragen —
terrein grenzende grond eigendom van de gemeente is. —*
- 7. De op bijgaande situatietekening met cirkeltjes aangegeven —
binnenterreinen dienen ten allen tijde toegankelijk te zijn voor politie, —
brandweer, ziekenvervoer en andere hulpverlenende instanties bij de —
uitoefening van hun taken. —*
- 8. Ten laste van de door Nomij en Coli aan de gemeente overgedragen —
gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Breda sectie F —
nummers 627 en 628 en ten behoeve van de aan Nomij in eigendom over te —
dragen gedeelten van deze percelen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om —
boven het lijdend erf een tweetal overbouwingen te hebben, zoals bijgaande —
situatietekening met ruitarcering is aangegeven. Ten aanzien van de —
bovenomschreven erfdienstbaarheid verklaarden de comparanten sub 1 en 2 —*

- het volgende te zijn overeengekomen: _____
- a. aan de vestiging van de erfdienstbaarheid is de voorwaarde verbonden dat —
de eigenaar van het heersend erf zal toelaten, dat aan de eerdergenoemde —
overbouwingen voorzieningen in het openbaar belang worden aangebracht —
(zoals bijvoorbeeld openbare verlichting). _____
- b. met uitzondering van de sub a genoemde voorzieningen komt het —
onderhoud van de overbouwingen geheel ten koste van de eigenaar van het —
heersend erf; is deze nalatig in het onderhoud, waardoor gevaar kan ontstaan —
voor de gebruikers van de onderdoorgang, dan kan de gemeente op kosten —
van de eigenaar van het heersend erf dit onderhoud alsnog (doen) verrichten. —
- c. bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de bepalingen sub a —
en b vermeld, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten —
behoefte van de gemeente een terstond vorderbare boete beurd van —
tienduizend gulden (f 10.000,--) voor iedere overtreding of niet-nakoming en —
voor iedere dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. _____
Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of —
niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, _____
onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de —
eventueel meer geleden schade. _____
- C. een akte op zeventien december negentienhonderd eenenzeventig verleden —
voor een plaatsvervanger van A.J.M. Commissaris, destijds notaris te Breda, —
waarvan een afschrift is overgeschreven in het register Hypotheken 4 van de —
Openbare Registers Breda op dezelfde dag in deel 2751 nummer 120 (waarbij —
een fabriekscomplex werd overgedragen aan de Nieuwe Prinsenkade en —
Nijverheidssingel, plaatselijk bekend Nieuwe Prinsenkade 14 en 15 te Breda, —
indertijd kadastraal bekend gemeente Breda sectie A nummers 7244 en 8161) —
en waarin ondermeer woordelijk is vermeld: _____
7. De koopster verplicht zich bij deze tot: _____
- a. de thans bestaande afscheiding gelegen op een afstand van twee meter —
van de westgrens van het bij deze verkochte over gehele diepte van die —
westgrens op haar kosten parallel te verplaatsen over een afstand van twee —
meter in de richting van de Nieuwe Prinsenkade, tevens zal koopster op haar —
kosten een afscheiding moeten maken in het verlengde van de zuiderlijke —
muur van de op voormelde tekening bedoelde opstal B, aansluitend aan de —
hiervoor bedoelde te verplaatsen scheiding, zullende deze afscheidingen —
gemeenschappelijk zijn en voor gemeenschappelijke rekening moeten worden —
onderhouden. _____
- b. het niet-bebouwen van het terrein, begrensd door de Nijverheidssingel, de —
hiervoor onder 7.a. bedoelde opstal B, de hiervoor onder 7.a. bedoelde —
afscheiding na verplaatsing en de afscheiding in het verlengde van de —
zuiderlijke muur van bedoelde opstal B, zoals dit terrein op voormelde —
tekening bij benadering met ruitarcering is aangegeven, wordende het beding —
sub 7.b gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het bij deze verkochte —



- en ten behoeve van het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte —
van voornoemde kadastrale percelen nummers 7244 en 8161. —
- c. het op haar kosten dichten van alle toegangen in bedoelde opstal B, —
voorzover deze grenst aan het aan verkoopster in eigendom verblijvende —
gedeelte van voornoemd kadastrale perceel nummer 8161. Dit dichten zal —
eerst dan plaatsvinden, nadat de huidige gebruikers hieruit zijn vertrokken —
en/of het gedeelte terrein van voornoemd kadastrale perceel nummer 8161 —
van verkoopster niet meer mogen gebruiken. —
- d. het op haar kosten plaatsen van een stenen afscheiding tussen het bij deze —
verkochte gedeelte van voornoemd kadastrale nummer 7244 en het —
verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale —
perceel nummer 7244, zoals bedoelde te plaatsen stenen afscheiding op —
voormelde tekening met een groene lijn is aangegeven, zullende deze —
afscheiding gemeenschappelijk zijn en voor gemeenschappelijke rekening —
moeten worden onderhouden. —
8. De verkoopster verplicht zich bij deze voor wat betreft het bebouwen van —
het haar in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale —
nummer 8161 een afstand voor deze bebouwing in acht te nemen ten aanzien —
van de hiervoor onder 7.a bedoelde opstal B overeenkomstig de dan geldende —
bebouwingsvoorschriften ter plaatse. —
9. Bij deze worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden, welke zullen —
blijven bestaan ook al mochten de heersende erven door bebouwing of —
anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring —
dier erfdienstbaarheden mocht plaatshebben, te weten: —
ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan verkoopster in —
eigendom verblijvende gedeelte van voornoemde kadastrale percelen —
nummers 7244 en 8161, onderling en over en weder, al zodanige —
erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin zich die onroerende —
goederen na voltooiing van de hiervoor onder 7 vermelde verplichtingen ten —
opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft —
de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door riolering als —
anderszins, eventuele inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht —
enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te —
bouwen en verbouwen. —
- D. de Aankomsttitel A, op twintig februari tweeduizend drie verleden voor mij, —
notaris, waarin onder meer woordelijk is vermeld: —
"De gemeente Breda heeft blijkens een door haar getekende —
verklaring/volmacht de dato vijftien januari tweeduizend drie, die als **bijlage 4** —
aan deze akte wordt gehecht, de navolgende verklaringen terzake het —
vorenstaande afgelegd: —
" 2. dat de Gemeente bij dezen verleent —
Enzovoorts. —
(ii) voor zover nodig toestemming aan de rechtsopvolgers voor een - —



- latere splitsing in appartementsrechten en uitponding van de door —
NSAW aan haar dochtervennootschap over te dragen —————
registergoederen; en —————*
- (iii) *voor zover nodig volmacht om namens de Gemeente - afstand te —
doen van alle ten behoeve van de Gemeente gevestigde rechten en —
(ketting)bedingen (gevestigd casu quo voortvloeiend uit van —
toepassing zijnde of van toepassing verklaarde algemene —
bepalingen, wetten, verordeningen of uit welken hoofde ook) in het —
kader van een als onderdeel van de herfinancieringsoperatie beoogde —
- latere - uitponding van de door NSAW aan haar —
dochtervennootschap over te dragen registergoederen, —
zodat de rechtsopvolgers zonder enige verkoopbelemmerende bepalingen —
de registergoederen, zo in het geheel of per woning, kunnen —
vervreemden aan derden; —
Voorzover deze verklaring een afstanddoening van rechten inhoudt wordt —
deze afstanddoening bij dezen door Koper aanvaard. —*
- II. *terzake van het kadastrale perceel Breda F 1635 verwezen naar: —*
- A. *De Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Breda van het jaar —
negentienhonderd negenennegentig, zoals deze zijn vastgesteld bij —
besluit van de gemeenteraad van zevenentwintig mei negentienhonderd —
negennegentig, ingeschreven in de Openbare Registers op vijf juli —
negentienhonderd negenennegentig in deel 12120 nummer 35, hierna te —
noemen "**Algemene Verkoopvoorwaarden Breda**". —
Van de Algemene Verkoopvoorwaarden Breda zijn op het Registergoed B —
van toepassing verklaard: —
- de hoofdstukken 1, 2, 4.1 en 4.2 met uitzondering van het artikel —
2.9 alsmede —
- artikel 5.4 (kettingbeding), hetgeen van toepassing is op het —
bepaalde in artikel 2.12. —
Koper verklaarde een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden —
Breda te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en —
akkoord te gaan, welke Algemene Verkoopvoorwaarden Breda worden —
geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te —
maken. —
Koper verbindt zich bij dezen jegens Verkoper tot nakoming van alle —
hiervoor van toepassing verklaarde bepalingen uit de Algemene —
Verkoopvoorwaarden Breda. —*
- B. *Hetgeen voorkomt in de Aankomstitel B waarin ondermeer woordelijk is —
vermeld: —*
- Artikel 6** —
- Gedooqplicht** —
- a. *Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van —
openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte is —*

- aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is —
ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het —
Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. —
- b. Koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is —
aangebracht bevestigd te laten. —
- c. Koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem geveerd kan —
worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming —
van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit —
artikel, welke de gemeente Breda dan wel de eigenaren van die —
zaken noodzakelijk achten. —
- d. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door —
beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn —
toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. —
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, —
bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel —
bedoelde zaken zal door de gemeente Breda of degene ten gunste —
van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, —
indien Koper dat wenst, aan Koper worden vergoed. —

Artikel 7 —

Kettingbeding/kwalitatieve verplichting —

- a. Koper en Verkoper komen bij dezen overeen dat de bepalingen in de —
leden a, b, c en d van het hiervoor vermelde artikel 6 (gedoogplicht) —
bij dezen worden gevestigd als kwalitatieve verplichting, in de zin —
van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, en van rechtswege —
zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere —
titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat —
diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) —
het recht tot gebruik van het Verkochte zullen krijgen. —
- b. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor —
zich aanvaardt, het hiervoor in artikel 6 (gedoogplicht) bepaalde —
alsmede het bepaalde in onderhavig artikel bij elke overdracht van —
het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de —
verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een —
hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op —
te leggen en in verband daarmee het hiervoor in artikel 6 —
(gedoogplicht) bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk —
recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct —
opeisbare boete van tweeëntwintigduizend —
zeshonderdneegenentachtig euro en één eurocent (EUR 22.689,01) —
ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste —
om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te —
vorderen. —
- c. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid bepaald, verbindt Koper zich —



jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding —
van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook bij deze —
zowel het hiervoor in artikel 6 (gedoogplicht) bepaalde alsook de lid —
b in het onderhavige lid c van dit artikel opgenomen verplichting om —
dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk —
gerechtigden. —

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve —
van de Gemeente Breda het beding aan. —

Verkoper en Koper verklaarden voormelde verplichtingen aan te —
nemen. —

Etcetera —

Artikel 10 —

Boetebepaling —

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze —
akte, het Besluit en het daarin van toepassing verklaarde deel van —
de Algemene Verkoopvoorwaarden Breda, verbeurt de koper, na —
ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling —
bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk —
opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig —
artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de —
afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. —

b. De hiervoor sub a vermelde boete bedraagt: —

1. tien procent (10%) van de koopprijs, dan wel —

2. éénhonderddertien euro en vijfenveertig eurocent (EUR 113,45) —
voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag —
per dag dat deze niet of niet volledig nakoming voortduurt; dit —
ter keuze van de Gemeente. —

c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente het —
recht om bij niet-of-niet-volledige nakoming van enige verplichting —
op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel —
vergoeding van meer geleden schade te vorderen. —

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op eenentwintig —
november tweeduizend drie verleden voor mr. J.F. Verlinden, destijds notaris te —
Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op vierentwintig —
november tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15097 nummer 77 —
alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van —
toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het —
modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, —
vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor —
mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een —
afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers te Breda op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register —



Hypotheeken 4, deel 8564, nummer 26, voor zover dit reglement niet is _____
gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

L. Energielabel _____

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

Volmacht _____

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

Slot _____

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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