

**Veilingvoorwaarden met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek van**

de tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verdere toebehoren, staande en gelegen te 5623 NV **Eindhoven, Hudsonlaan 5**, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4555, groot eenhonderd drieënveertig vierkante meter, alsmede het een/vierentwintigste (1/24) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde autobinnenterrein/in- en uitrit en voetpad, gelegen voor de garageboxen aan de Baffinlaan (met kadastrale nummers 4558 tot en met 4569 en 4571 tot en met 4574) en achter de woningen Hudsonlaan 3 tot en met 13 (oneven), Baffinlaan 76 (met de kadastrale nummers 4550 tot en met 4556) en Baffinlaan 74 (met kadastraal nummer 4962), kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4570, groot vierhonderd zeventig vierkante meter (tezamen het '**Registergoed**'), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

*Het mandelig terrein (kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4570) is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheerder B.V. (Hyp 4, deel 10778, nummer 28, reeks Eindhoven).*

te houden op 19 september 2019 bij inzet en afslag vanaf 13:30 uur in het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, t.o.v. mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, of diens waarnemer.

**Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de '**AVVE**'), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de Openbare Registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567, nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

**HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

**Artikel 1. Wijze van veiling**

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op negentien september tweeduizend negentien vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende.

**Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

**Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;

- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

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

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

#### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*

*komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de*

*eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Voor het geval het Registergoed thans verhuurd mocht zijn, hetgeen in strijd is met het hieromtrent bepaalde in voormelde hypotheekakte, heeft Schuldeiseres het huurbeding ingeroepen. Het verlot tot inroeping van het huurbeding is door de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant aan de Schuldeiseres verleend blijkens een beschikking de dato negen juli tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). De Verkoper is derhalve bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

*In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.*

*Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie."*

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten/ informatieplicht/ waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twintig september tweeduizend negentien om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL48 INGB 0663 2638 16 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Hudsonlaan 5 te Eindhoven" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. *Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te*

*zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*

4. *De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
5. *De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.  
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
  - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
  - (b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
  - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
  - (d) Registratienotararis: 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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
  - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- (f) 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.;
  - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 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 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.
  - 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
  - 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
  - 11.6 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.
  - 11.7 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.
  - 11.8 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".
  - 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
  - 11.10 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.
  - 11.11 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 registratieformulier. 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.

- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam 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.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 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.
- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, 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.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten

bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 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 zaalbieders 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.

#### **Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

1. De Aankomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:

##### **"ARTIKEL 8**

##### **Trudobepalingen**

*Hierbij worden aan Koper opgelegd de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn op het hierbij verkochte Registergoed en welke hierna worden aangeduid als: Trudobepalingen.*

*De Trudobepalingen zijn opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Trudobepalingen en ontslaat Verkoper van de verplichting om deze Trudobepalingen woordelijk in deze akte op te nemen. De Trudobepalingen zijn tevens opgenomen en vastgelegd in een akte '**Trudobepalingen Slimmer Kopen® Profijtwonen**', op vijf januari tweeduizend tien verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend tien in deel 57745 nummer 24. In de Trudobepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:*

##### *Hoofdstuk 1*

- *toestemming bij doorverkoop/aanbiedingsplicht;*
- *bedenktijd;*
- *aanbod en (niet-)aanvaarding van het aanbod;*
- *terugkoop door Trudo;*
- *prijsvorming;*
- *tegentaxatie;*
- *zelfbewoningsverplichting/verbod hennep te telen;*



## *Hoofdstuk 2*

- *boete-, kwalitatieve- en kettingbedingen, hypothecaire zekerheid en executoriale verkoop;*

## *Hoofdstuk 3*

- *overdracht rechtspositie door Trudo.*

### **Berekening verkoopprijs**

*In verband met de voorgeschreven "Verkoopprijs Berekening" zoals opgenomen in de Trudobepalingen (Prijsvorming, Hoofdstuk 1, artikel 5, sub d.1) wordt het volgende geconstateerd.*

*De Marktwaaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt tweehonderdtienduizend euro (EUR 210.000,--). Dit blijkt uit het taxatierapport (de dato drie mei tweeduizend tien), in opdracht van Trudo door een beëdigd taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Trudo uitgebracht keuringsrapport (de dato negentien november tweeduizend negen, nummer 5623NV005-1) bevattende een opname van de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed.*

*Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van beide rapporten. Het door Koper en Trudo overeengekomen kortingspercentage – voor de vaststelling van de Aankoopprijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaaarde bedraagt vijftien procent (15%).*

*De aldus door Koper met Trudo overeengekomen Aankoopprijs bedraagt eenhonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderd euro (EUR 157.500,--) (de hiervoor vermelde koopprijs).*

### **Boete-, kwalitatieve en kettingbedingen Boete**

1. *Indien de Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 van de Trudobepalingen bepaalde, kan Trudo aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.*

*De hoogte van de boete bedraagt de door Trudo bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Trudo op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de formule zoals opgenomen in de Trudobepalingen. Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Registergoed ten minste vijftig procent (50%) bedraagt.*

*De boete is verschuldigd aan Trudo. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven. De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het*

*recht om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.*

#### **Kwalitatieve verbintenissen**

2. *De onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar worden opgelegd en aanvaard als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaan over op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.*

*Degene die van de Koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van Hoofdstuk 1 van genoemde Trudobepalingen - een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen omschreven verplichtingen verbonden.*

*Voor zover gemelde op het Registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het Registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.*

#### **Kettingbedingen**

3. a. *Door Trudo worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen alsmede lid 1 van dit Hoofdstuk (boete) bij wege van kettingbeding opgelegd ten behoeve van Trudo, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:*

1. *de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*

2. *bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht, op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.*

*Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopprijs die de Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd.*

*De boete moet worden betaald aan Trudo.*

*De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

*De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.*

- b. *De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Trudo in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of*

*genotsrecht van het Registergoed aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard. Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.*

*Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Trudo het beding aan te nemen.*

#### **Hypothecaire zekerheid**

4. *Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Trudo verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Trudo:*

- *hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed tot eenzelfde bedrag en rangorde als waarvoor door Koper recht van hypotheek wordt verleend ten behoeve van de geldverstrekker/schuldeiser;*

*danwel*

- *bij het ontbreken van het verlenen van een recht van hypotheek ten behoeve van de geldverstrekker/schuldeiser, hypothecaire zekerheid verstrekken gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met ten minste vijftig procent (50%) van het bedrag van de Bruto-Aankoopprijs.*

#### **Executoriale verkoop**

5. *Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Trudo in de nakoming van de Trudobepalingen. De krachtens lid 1 door Trudo aan Koper op te leggen en door deze aan Trudo alsdan verschuldigde boete bedraagt:*

- a. *Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaaarde:*
  - *het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub. d. van Hoofdstuk 1.*
- b. *Wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de Marktwaaarde:*
  - *de Marktwaaarde minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de Marktwaaarde, dat aan Trudo zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het Registergoed conform de Trudobepalingen.*

*De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbieding door Koper aan Trudo.*

*Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Trudo moeten worden voldaan.*

*Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiser tot verhaal van zijn (hypothecaire) vordering(en).*

**Overige bijzondere bepalingen**

*Voor zover mogelijk en nodig en voor zover niet reeds gevestigd bij eerdere akte(n) worden bij dezen zonder tegenprestatie de navolgende erfdienstbaarheden overeengekomen, gevestigd en aangenomen:*

**Bestendiging feitelijke situatie**

*Over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen, plaatselijk bekend Hudsonlaan 1 tot en met 13 (oneven) en Baffinlaan 76, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummers 4550 tot en met 4557, ter handhaving en de instandhouding van de toestand waarin de bebouwingen zich ten aanzien van elkaar bevinden, de erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben, houden en gedogen van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels ten behoeve van elektra-, en communicatie aansluitingen, de afvoer van hemelwater en huishoudwater, gootwater en faecaliën en drainagebuizen, rioleringswerken of anderszins en eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht op de thans bestaande wijze, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*

**Voorwaarden erfdienstbaarheden**

*Ter zake voormelde erfdienstbaarheden gelden de navolgende voorwaarden:*

- a. De uitoefening van deze rechten dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren van de dienende erven te geschieden.*
- b. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.*
- c. De eigenaar van het heersend erf heeft te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.*
- d. De eigenaren van de desbetreffende percelen verplichten zich jegens elkander om de werken ten behoeve en ten laste waarvan voormelde erfdienstbaarheden zijn gevestigd zodanig te onderhouden en instand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd.*
- e. De eigenaren van de desbetreffende percelen zullen hun eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt.*

*Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.*

**Mandelig voetpad/garagebinnenterrein/in- en uitrit**

*Het bij dezen mede verkochte onverdeeld aandeel in het voetpad/garagebinnenterrein/in- en uitrit (hierna te noemen: het 'Terrein') alsmede het overige gedeelte van het Terrein, alles kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L nummer 4570, wordt bij deze casu quo is reeds*

*bij eerdere akte bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, onder de volgende bedingen:*

1. *Het Terrein is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke eigendom tussen de eigenaren van de woonhuizen Hudsonlaan 3 tot en met 13 (oneven) en Baffinlaan 74 en 76, alsmede de eigenaren van de garageboxen welke gelegen zijn aan het Terrein; deze eigenaren hierna te noemen: "**mede-eigenaren**".*

*Onder mede-eigenaar (deelgenoot) wordt ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woonhuis te gebruiken.*

2. *Het Terrein mag uitsluitend gebruikt worden:*
  - *om met personenauto's te komen en te gaan van en naar de openbare weg van en naar de garageboxen;*
  - *voor het parkeren van personenauto's zonder dat de andere mede-eigenaren worden gehinderd in hun gebruik van het Terrein;*
  - *om te voet, per (motor)fiets of een aan de hand gevoerd voorwerp te komen en te gaan van en naar de openbare weg van en naar de garageboxen respectievelijk (de bergingen behorende bij) de woonhuizen.*
3. *Het is verboden het Terrein te gebruiken voor opslag van zaken.*
4. *Ieder der mede-eigenaren (deelgenoten) is, onverminderd het hierna bepaalde, voor een gelijk gedeelte verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaak.*
5. *Indien de mandelige zaak hersteld dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel zijn voor rekening van die mede-eigenaar (deelgenoot) aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
6. *Een handelen of nalaten van een persoon, als hiervoor sub 1. bedoeld, wordt die betreffende mede-eigenaar (deelgenoot) toegerekend.*
7. *Een vergadering van mede-eigenaren zal worden bijeengeroepen, zodra een of meer mede-eigenaren, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste een/vijfde (1/5e) van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de beheerder verzoekt.*

*De oproeping tot een vergadering geschiedt vervolgens schriftelijk op een termijn van ten minste vijftien (15) dagen.*
8. *In een vergadering kunnen besluiten worden genomen omtrent de volgende zaken:*
  - *het beheer van het Terrein;*
  - *het onderhoud van het Terrein;*
  - *de bijdrage in een onderhoudsfonds.*

*De vergadering kan een (eenmalig) bedrag vaststellen dat de*

*medeëigenaren (deelgenoten) in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.*

9. *De vergadering machtigt een of meerdere mede-eigenaren (deelgenoten) om namens de mede-eigenaren (deelgenoten) het beheer te voeren over de mandelige zaak. Stichting Trudo wordt bij dezen tot eerste beheerder benoemd.  
Zodra in een vergadering een nieuwe beheerder wordt benoemd zal Stichting Trudo van haar verplichtingen als beheerder zijn ontslagen. Voorafgaand aan een zodanig besluit zal voor het door de beheerder gevoerde beheer en de financiering daarvan een verslag worden opgemaakt. Goedkeuring van dit verslag strekt de beheerder tot décharge.*
10. *Alle besluiten worden genomen met een volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste een/tweede (1/2) van het aantal uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is.  
Indien dit aantal niet aanwezig of vertegenwoordigd is zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin alsdan over de aanhangige onderwerpen besluiten kunnen worden genomen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten en ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.  
Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstreckte meerderheid van stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen hebben behaald.*
11. *Iedere mede-eigenaar heeft één stem. Heeft een mede-eigenaar (deelgenoot) meer dan één aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft."*

2. Naar een akte van vestiging recht van opstal, op drie maart negentienhonderdvierennegentig verleden voor mr. C.D. Knipstra, destijds notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Eindhoven, op drie maart negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4, deel 10778, nummer 28, waarin woordelijk staat vermeld:

"VERLENING OPSTALRECHTEN VERLICHTING

*Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de comparante onder 1, handelend namens de gemeente, bij deze aan NRE, voor en namens wie de comparant onder 2 bij deze aanneemt:*

*opstalrechten als bedoeld in artikel 101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden en onderhouden van verlichting met bijbehorende leidingen met toebehoren van het Nutsbedrijf, en wel in de kadastrale gemeente:*

TONGELRE

- *Sektie G nummer 1934, plaatselijk bekend Locomotiefstraat, een en ander zoals op aangehechte tekening VD-64252 is aangegeven;*

#### WOENSEL

- *sektie G nummer 5700, plaatselijk bekend Van Galenstraat, een en ander zoals op aangehechte tekening gemerkt VD-64246 is aangegeven;*
- *sektie L nummer 4163 gedeeltelijk, afkomstig uit oud nummer 3756, plaatselijk bekend Hudsonlaan, een en ander zoals op aangehechte tekening gemerkt VD-64271 is aangegeven.*

*De gemeente en NRE zijn terzake van de opstalrechten het volgende overeengekomen:*

1. *Terzake van de hiervoor gevestigde opstelrechten is geen vergoeding aan de gemeente verschuldigd*
2. *NRE is geen retributie verschuldigd als bedoeld in artikel 101 lid 3 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*
3. *Het recht van opstal is altijddurend en wordt met ingang van heden verleend.*
4. *De kosten en rechten vallende op deze akte komen voor rekening van NRE.*
5. *Partijen doen afstand van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.*
6. *NRE stelt zich jegens de gemeente Eindhoven of haar rechtsopvolgers onder bijzondere titel aansprakelijk voor alle door aanlegwerkzaamheden, gebruik of onderhoud veroorzaakte schade aan eigendommen van de gemeente Eindhoven, casu quo haar rechtsopvolgers in de eigendom."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

#### **Artikel 14. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring 1 2017 van de gemeente Eindhoven, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato een mei tweeduizend negentien,

waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

**Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.