

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

het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en een berging op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend De Waghemakerstraat 66, 5622 JH Eindhoven, kadastraal bekend **gemeente Woensel, sectie L, complexaanduiding 4413-A, appartementsindex 308**, uitmakende het tachtig/tienduizend driehonderd twintigste (80/10.320^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met (onder)grond en toebehoren, gelegen aan De Waghemakerstraat 4 tot en met 242 (even) te Eindhoven, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 1060, tachtig are drieënveertig centiare) en gemeente Woensel, sectie P, nummers 2413 en 2988, groot respectievelijk vierenzestig are en negen are vijfendertig centiare, (het '**Registergoed**'), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

te houden op 24 oktober 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 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en 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 vierentwintig oktober tweeduizend negentien, vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB te 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 en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of

- voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerendezaakbelasting 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.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Op drieëntwintig september tweeduizend negentien zal de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsvinden.

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 Verkoopster 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 Verkoopster 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 blijkt uit 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 welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vijftiende oktober tweeduizend negentien om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL48 INGB 0663 2638 16 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling De Waghemakerstraat 66 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 geldverstrekking 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 bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder 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 geldverstrekking met een vergunning.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

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

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 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) vermeldde(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 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.

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden bij akte op twee januari negentienhonderdzesennegentig verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, destijds notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers te Eindhoven op twee januari negentienhonderdzesennegentig in Register Hypotheken 4, deel 11933, nummer 13, welke akte van splitsing integraal is gewijzigd – met betrekking tot de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten en het reglement - bij akte op negenentwintig december tweeduizend vier verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst op dertig december tweeduizend vier in deel 40289, nummer 75.

Bij gemelde akte van splitsing is opgericht 'Vereniging van Eigenaars De Waghemakerstraat'. De akte van splitsing is gerectificeerd bij akte op vijf april tweeduizend vijf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voormelde Dienst op zes april tweeduizend vijf in deel 40332, nummer 105. In de akte van rectificatie is artikel 24 integraal gewijzigd. In deze akte onder 'omschrijving bijzondere verplichtingen' is de nieuwe tekst opgenomen.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten een honderd een en dertig euro en tien eurocent (EUR 131,10) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met november tweeduizend negentien: twee duizend vijf honderd veertig euro en zes en zeventig eurocent (EUR 2.540,76).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: twee duizend negen honderd zes en veertig euro en acht eurocent (EUR 2.946,08).

Artikel 14. Omschrijving bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTING (VOORTVLOEIENDE UIT AKTE VAN SPLITSING)

ARTIKEL 7

1. *Koper verbindt zich jegens Trudo – ter waarborging van het door Trudo overeenkomstig het hiervoor onder Slimmer Kopen ® beoogde volkshuisvestingsbelang ten aanzien van het gebouw -, om:*
 - *de uitoefening van de krachtens de betreffende akte van splitsing of krachtens deze akte aan (de organen van) de vereniging van eigenaars verleende bevoegdheden en taken, als bedoeld in artikel 38 van het reglement van bedoelde akte van splitsing en de overige daarmee verband houdende bepalingen, te dulden en niets te doen dat deze uitoefening verhindert of verhinderen kan;*
 - *niet tot wijziging van gemeld artikel 38 en de overige daarmee verband houdende bepalingen van de akte van splitsing en het daarvan deel uitmakende reglement – in de zin van artikel 5:139 Burgerlijk Wetboek - over te (doen) gaan.*
2. *De uit deze verbintenis voor Koper voortvloeiende verplichtingen om niet te doen ten aanzien van het belaste registergoed en de daartoe behorende appartementsrechten gaan ook over op degenen die het belaste appartementsrecht onder bijzonder titel als eigenaar of beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat appartementsrecht zullen verkrijgen.*
3. *In geval Koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het appartementsrecht en het gebouw waarvan dat deel uitmaakt het bovenstaande niet naleeft, kan Trudo deze een, zonder rechterlijke tussenkomst, terstond opeisbare boete opleggen. De boete zal door Trudo worden vastgesteld en zal nooit hoger mogen zijn dan de waarde van het bij deze akte overgedragen appartementsrecht. Deze waarde is gelijk aan de waarde die hete appartementsrecht heeft volgens de aanslag van de Onroerende Zaakbelasting in het voorafgaande jaar. 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 Koper 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.*
4. *Dit beding zal in elke opvolgende akte van juridische levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en als zodanig in de openbare registers moeten worden ingeschreven, op verbeurte door Koper die dit verzuimt dan wel dienst rechtsopvolgers aan Trudo van een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete; op bedoelde boete is het*

- daarom trent sub 3 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
5. Onder Trudo wordt voor de toepassing van de leden 1 tot en met 4 mede begrepen haar rechtsopvolger.

Slimmer Kopen-Bepalingen

Door Verkoper en Koper worden voorts van toepassing verklaard de Slimmer Kopen-Bepalingen, zoals opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. In deze akte worden deze voorwaarden aangeduid als: '**Slimmer Kopen-Bepalingen**'.

De Slimmer Kopen-Bepalingen zijn gedeponeerd bij akte op twaalf december tweeduizend twaalf 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 twaalf december tweeduizend twaalf in deel 62284 nummer 132.

De Slimmer Kopen-Bepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van onderhavige akte.

In de Slimmer Kopen-Bepalingen 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 verkoper;
- prijsvorming;
- tegentaxatie;
- afzien terugkooprecht;
- zelfbewoningsverplichting/verbod hennep te telen;

Hoofdstuk 2

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

Hoofdstuk 3

- overdracht rechtspositie door verkoper;

Partijen verklaarden dat Stichting Trudo zal fungeren als 'Verkoper' als bedoeld in de Slimmer Kopen-Bepalingen.

Partijen verplichten zich over en weer tot volledige naleving van de Slimmer Kopen-Bepalingen.

Berekening verkoopprijs

enzovoorts.

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 Slimmer Kopen-Bepalingen 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 Slimmer Kopen-Bepalingen. 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 daarvoor bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

2. *De onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen-Bepalingen 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 de Slimmer Kopen-Bepalingen – een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen-Bepalingen 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 3 van de Slimmer Kopen-Bepalingen alsmede lid 1 van Hoofdstuk 2 (boetebedingen) 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 aankoop prijs 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.*
- c. Als Trudo heeft aangegeven niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed en Koper en Trudo overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 1, artikel 7, overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van een afkoopsom, zal Verkoper de Slimmer Kopen-Bepalingen (als kwalitatieve verbintenissen hiervoor opgenomen in lid 2 van kettingbedingen als hiervoor opgenomen onder a en b) laten vervallen tegen het voldoen aan de royementsvoorwaarden en tegen het royement van het hypotheekrecht dat ten gunste van Trudo is gevestigd.*

Hypothecaire zekerheid

- 4. a. 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 een hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met tenminste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het Registergoed.*
- b. De in het vorige lid bedoelde zekerheid zal:*
 - tweede in rang zijn wanneer Koper de aankoop van het Registergoed financiert middels een hypothecaire geldlening; en*
 - eerste in rang zijn wanneer Koper geen hypothecaire geldlening nodig heeft voor de aankoop van het Registergoed.*
- c. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Trudo tweede in rang is, is Koper verplicht in de hypotheekakte ten behoeve van zijn hypotheekfinancier de als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' op te laten nemen.
Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Verkoper eerste in rang is zal de hiervoor bedoelde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' in de akte van levering dienen te worden opgenomen.*

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 Slimmer Kopen-Bepalingen. 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 Verkoop prijs 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 Verkoop prijs 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 Slimmer Kopen-Bepalingen.

De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbidding 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

Artikel 24 reglement van splitsing

Onder Splitsing in appartementsrechten is aangegeven dat een rectificatie heeft plaatsgevonden (deel 40332 nummer 105) met betrekking tot de inhoud van artikel 24 van het splitsingsreglement.

De nieuwe tekst van artikel 24 luidt woordelijk als volgt:

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van (gedeelten van) zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24.

1. De eigenaar zal zijn privé gedeelte daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; de eigenaar mag van zijn privé-gedeelte niet meer dan één kamer verhuren of anderszins in gebruik geven.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde lijdt echter uitzondering ingeval:
 - a. van echtscheiding van de eigenaar; en
 - b. van tijdelijk werk in verband met verplaatsing/detachering in het kader van dienstbetrekking van de eigenaar.
3. De eigenaar kan te allen tijde ontheffing vragen van het in het eerste lid van dit artikel bedoelde verbod. De beoordeling van het verzoek tot ontheffing komt enkel aan Trudo toe.
4. De eigenaar dient er voor zorg te dragen dat de gebruiker/huurder het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker/huurder betrekking hebben, zal naleven.
5. In afwijking op het hiervoor bepaalde, is het Trudo als eigenaar een sociale verhuurder toegestaan (gedeelten van) de tot haar eigendom behorende privé gedeelte(n) met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik te geven, mits Trudo er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na

ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven, danwel hierin middels het door Trudo te hanteren huurcontract dienovereenkomstig is voorzien.

6. *De in het vierde en vijfde lid van dit artikel bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben o besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en de billijkheid.*
7. *Het bestuur zal de gebruiker van ieder aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.*
8. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan de bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan."*

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

Een kopie van gemelde akte, welke is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 62284, nummer 132 is aan deze akte gehecht (bijlage).

Artikel 15. 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 16. 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 verwezen naar een schrijven van de gemeente Eindhoven de dato eenentwintig juli tweeduizend negentien, in welk schrijven de gemeente Eindhoven stelt dat geen besluiten zijn genomen in het kader van de ingevoerde Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Een kopie van gemeld schrijven wordt aan deze akte gehecht (bijlage).

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 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) een stuk van de gemeente Eindhoven de dato zesentwintig juni tweeduizend negentien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" van de gemeente Eindhoven, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato vijfentwintig juni tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (d) de bodeminformatie van de gemeente Eindhoven de dato tien juli tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (e) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: particuliere woonbestemming respectievelijk berging (van (brom)fietsen en opslaan van huisraad).

Artikel 18. 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 19. 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.