Donizettilaan 31 E, 5653BA EINDHOVEN (44575)



Galerijwoning
woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond

Beschrijving

het recht op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend Donizettilaan 31 E te (5653 BA) Eindhoven, respectievelijk de berging (genummerd 31-E) op de begane grond, een en ander met toebehoren;



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid donderdag 16 januari 2020
Inzet	donderdag 16 januari 2020 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 16 januari 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Huijbregts Notarissen & Adviseurs Zuiderparkweg 280 5216 HE 'S-HERTOGENBOSCH T: 073 691 87 87 E: veiling@huijbregtsnotarissen.com
Behandelaar	mw E. Schellekens/ dhr J.G.Gräler





Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond







Kadastrale omschrijving	de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Gestel sectie D nummer complexaanduiding 4102 A appartementsindices 472 en 473, omvattende: a. het zestien éénduizendste (16/1.000ste) respectievelijk het een éénduizendste (1/1.000ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap van het appartementsrecht, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, complexaanduiding 4102-A, appartementsindex 463, omvattende: (i) het een vijfde (1/5e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap omvattende vijf (5) flatgebouwen met ondergrond, erf en verder toebehoren, gelegen aan de Schubertlaan 1 tot en met 307 (oneven), Schubertlaan 67A tot en met 67E, 135A tot en met 135E, Schubertlaan 203A tot en met 203E, Schubertlaan 271A tot en met 271E en Donizettilaan 1 tot en met 31 (oneven) en 31B tot en met 31F te Eindhoven, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummers 5257 tot en met 5261, tezamen groot een hectare, acht are zes centiare (1.08.06ha); en (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van het gebouw, plaatselijk bekend Schubertlaan 1 tot en met 35 (oneven), Donizettilaan 1 tot en met 31 (oneven) en 31 B tot en met 31 F te Eindhoven; en

Financieel

Lasten	waterschapslasten, € 25,13 jaarlijks onroerende zaakbelasting, € 133,45 jaarlijks rioolrecht, € 144,00 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.634,00 (per 11-12-2019 om 13:50 uur) incl BTW, achterstallige servicekosten en waterschapslasten (per 11-12-2019 om 13:50 uur)

Bijzonderheden

Slimmer-Kopen-Regeling van toepassing.
LET OP: De koper dient de woning zelf te gaan bewonen, er geldt een aanbiedplicht aan stichting Sint Trudo mocht de koper het pand willen verkopen en de koper is verplicht om ten behoeve van stichting Sint Trudo een hypotheek te vestigen, een en ander op straffe van een geldboete.



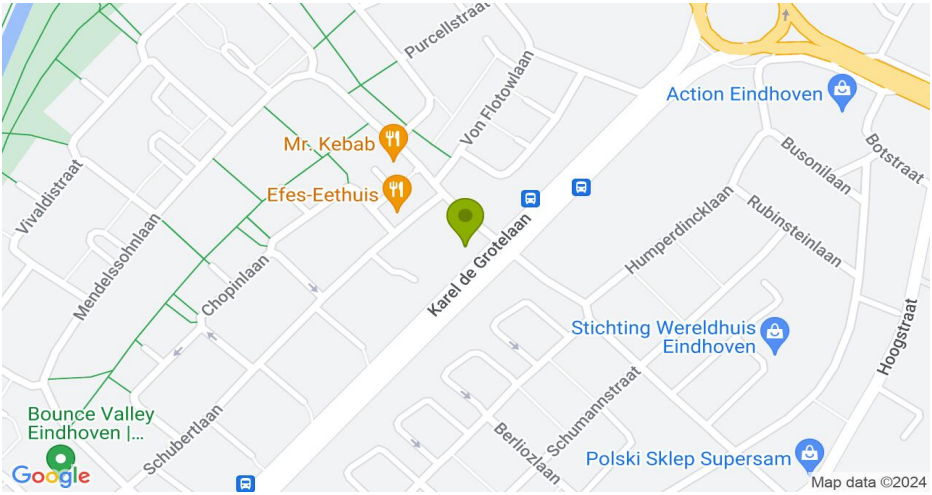


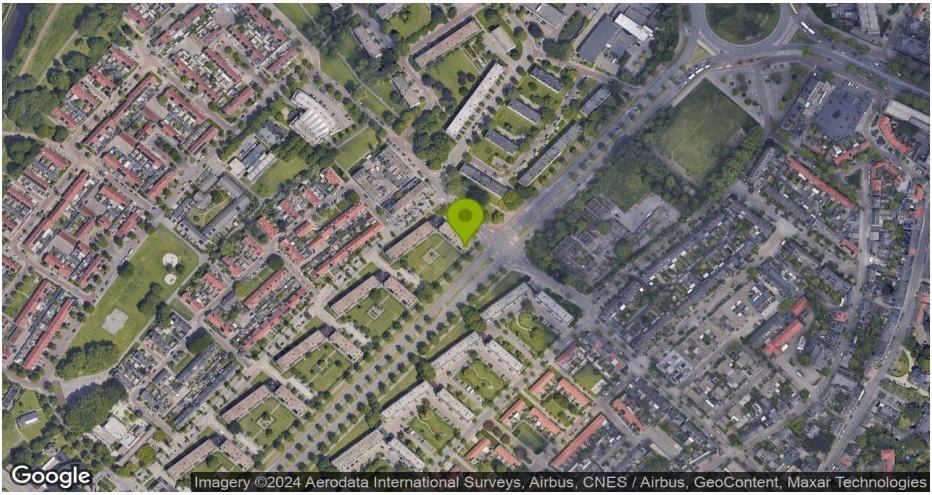









Purcellstraat
Von Flotowlaan
Action Eindhoven
Mr. Kebab
Efes-Eethuis
Busonilaan
Botstraat
Vivaldistraat
Mendelssohnlaan
Chopinlaan
Karel de Grotelaan
Humperdincklaan
Rubinsteinlaan
Stichting Wereldhuis Eindhoven
Hoogstraat
Bounce Valley Eindhoven |...
Schubertlaan
Schumannstraat
Berliozlaan
Polski Sklep Supersam
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, Airbus, CNES / Airbus, GeoContent, Maxar Technologies

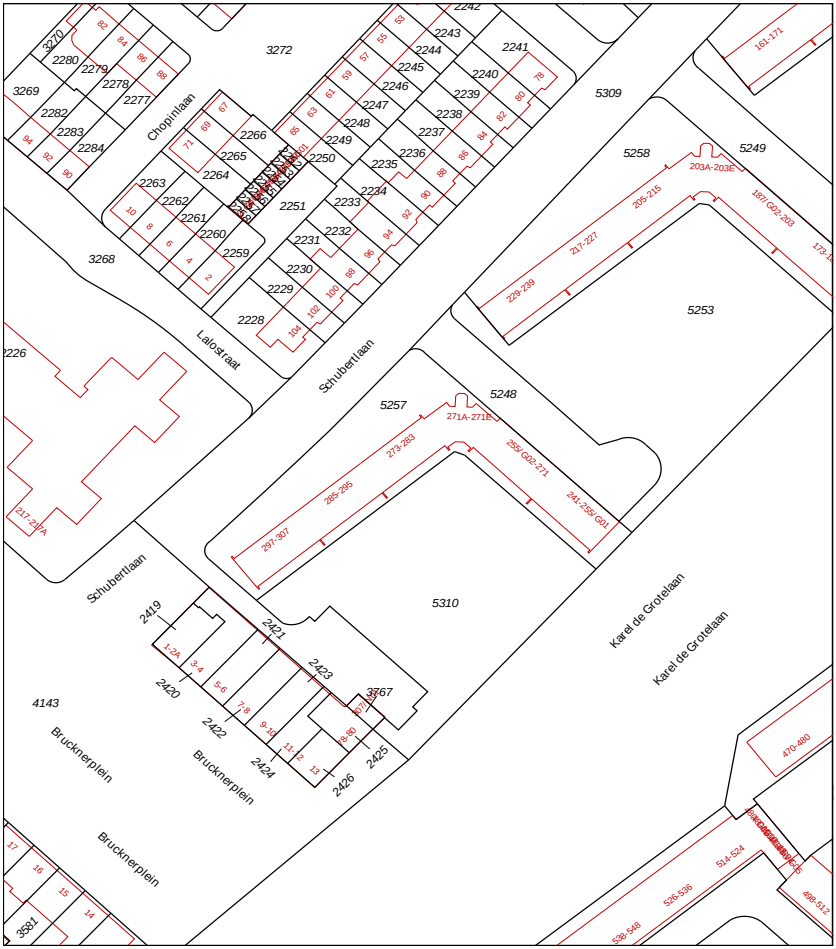
Kadastrale kaart

44433-kadastralekaart5653Donizettilaan.pdf

Vastgoedveiling Zuid

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: esc



12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

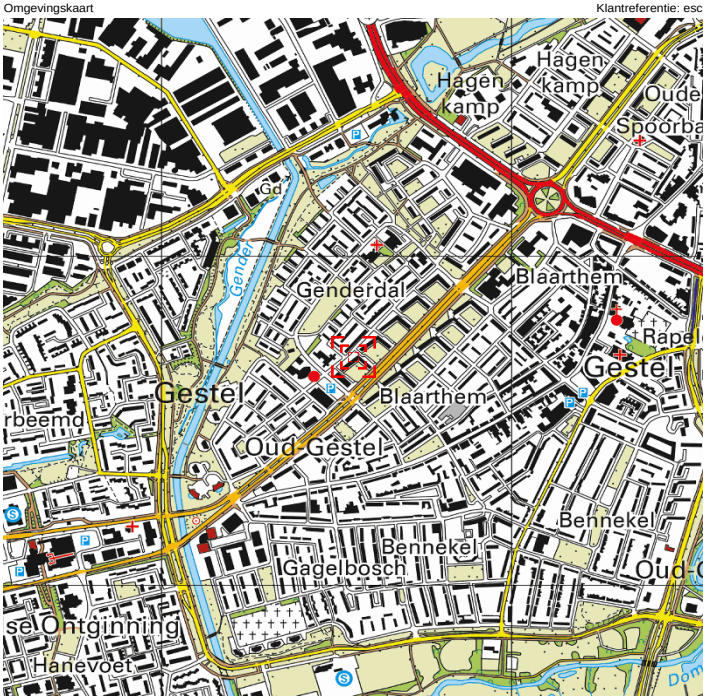
Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	Gestel
Sectie	D
Perceel	5257

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart

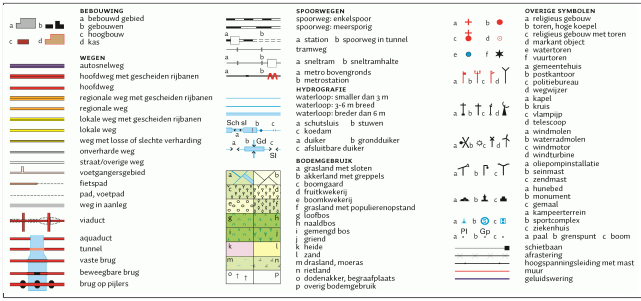
Klantreferentie: esc



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Gestel D 5257
Donizettilaan 31E, 5653BA Eindhoven
CC-BY Kadaster.



Bijlage

44433_splitsingstekening.pdf



Vastgoedveiling Zuid

Bijlage

44575_slimmer-kopen-bepalingen.pdf

242367/SB/ST
versie datum 06-12-2012

AKTE VAN DEPOT
Slimmer Kopen-Bepalingen

Op twaalf december tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven:
de heer Josephus Cornelis Maria Lapien, geboren te Moergestel op vier maart negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam bij de naamloze vennootschap AKD N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, op haar vestiging te 5657 DA Eindhoven, Flight Forum 1, die verklaarde het navolgende stuk onder de minuten van mij, notaris, te deponeren:
een exemplaar van de Slimmer Kopen-bepalingen, zoals van toepassing op koopovereenkomsten van registergoederen die conform Slimmer Kopen worden verkocht door woningcorporaties.
De comparant heeft dit exemplaar aan mij, notaris, overhandigd met het verzoek om dit exemplaar onder mijn minuten te bewaren en in te schrijven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor de partij/partijen, heeft de comparant verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris, om dertien uur.
(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

Get.: mr. S.J. Billet

Ondergetekende, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

SLIMMER KOPEN-BEPALINGEN

DEFINITIES

In de navolgende zogenaamde "Slimmer Kopen-bepalingen" wordt verstaan onder:

"Registergoed": het in de akte van levering, waarbij het Registergoed aan Koper is geleverd, nader gedefinieerde Registergoed;

"Aankoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door Koper voor de verkrijging van het Registergoed aan Verkoper betaalde koopprijs;

"Bruto-Aankoopprijs": de Aankoopprijs vermeerderd met de wegens de verkrijging door Koper betaalde kosten en belastingen (kosten koper);

"Verkoopprijs": de door partijen overeengekomen en aldus door Verkoper voor de verkrijging van het Registergoed aan Koper te betalen koopprijs; (artikel 5-d)

"Marktwaarde": de door partijen bij de (terug-/door)levering gehanteerde (vrije) verkoopwaarde van het Registergoed in vrij opleverbare staat;

"Kortingspercentage" het door partijen bij akte van levering overeengekomen kortingspercentage op de Marktwaarde;

"Taxateur": een als taxateur van registergoederen werkzame persoon die is ingeschreven in het register van de stichting VastgoedCert of een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijknamige erkenning en

status.

HOOFDSTUK 1

TOESTEMMING BIJ DOORVERKOOP/AANBIEDINGSPLICHT

Artikel 1

1. Koper kan en mag het Registergoed niet aan een derde verkopen danwel vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.
   Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan het, krachtens verdeling, leveren van het Registergoed aan degene op wiens naam het Registergoed stond bij het ontstaan van de onverdeeldheid.
   Bedoelde toestemming kan slechts worden onthouden indien naar het oordeel van Verkoper de instandhouding en de uitvoering van de Slimmer Kopen-bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (Artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek).
2. Koper moet het Registergoed te koop aanbieden aan Verkoper in de volgende gevallen.
   Een verzoek om toestemming als bedoeld in het eerste lid (Toestemming tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit artikel.
   De verplichting tot te-koop-aanbieding aan Verkoper bestaat voor de Koper of de rechtsopvolgers van Koper:
   a. indien Koper voornemens is het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
   b. zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn aanzegging tot de executie, voornemens is gebruik te maken van het recht als bedoeld in artikel 3: 268 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek (parate executie); ofwel
   c. wanneer op het Registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel
   d. wanneer op het Registergoed een conservatoir beslag is gelegd en de eis tot zekerheid waarvan het beslag is gelegd,

in de hoofdzaak bij onherroepelijke uitspraak wordt toegewezen.

BEDENKTIJD

Artikel 2

In het geval als bedoeld in artikel 1 lid 2 sub a. is Koper, nadat tussen Koper en Verkoper een koopovereenkomst tot stand gekomen is, tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd, om bij aangetekende brief met bericht van ontvangst aan Verkoper mee te delen dat Koper van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarbij moet Koper (verklaren) alle verplicht gemaakte kosten voor zijn rekening (te) nemen.

Van bedoeld recht kan Koper geen gebruik meer maken zodra Verkoper met derden met betrekking tot dat Registergoed verplichtingen tot verkoop en levering is aangegaan. Verkoper deelt Koper per ommegaande mede wanneer het Registergoed aan een derde is doorverkocht.

AANBOD EN (NIET-)AANVAARDING VAN HET AANBOD

Artikel 3

1. Koper dient het Registergoed aan Verkoper aan te bieden in de in artikel 1 lid 2 sub a. tot en met d. genoemde gevallen.
2. Aanbieding geschiedt door het invullen van een zogenaamd ‘aanbiedingsformulier Slimmer Kopen’ ten kantore van Verkoper. Een volledig ingevuld formulier dient afgegeven te worden bij de receptie van Verkoper. Na afgifte ontvangt Koper een kopie van het formulier met daarop een stempel voor ontvangst.
3. Verkoper zal het Registergoed terugkopen, tenzij Verkoper uiterlijk binnen een periode van dertig dagen na ontvangst van de aanbieding door Koper, schriftelijk meedeelt aan Koper dat Verkoper niet wenst over te gaan tot aankoop van het Registergoed.
4. Wanneer Verkoper niet tijdig schriftelijk meedeelt niet tot aankoop te willen overgaan, is Verkoper verplicht het Registergoed terug te kopen.
5. Wanneer Verkoper overeenkomstig lid 3 aangeeft niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed, zal Koper de mogelijkheid

worden geboden om het Registergoed vrij van de Slimmer Kopen-bepalingen te verkopen aan derden, met inachtneming van hetgeen is overeengekomen in artikel 7 (afzien terugkooprecht).

TERUGKOOP DOOR VERKOPER

Artikel 4

1. Verkoper moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen een periode van dertig dagen na ontvangst van de aanbieding door Koper, een prijsaanbod doen aan Koper conform het bepaalde in artikel 5.
2. Koper heeft maximaal 10 werkdagen de tijd om zich te beraden omtrent het prijsaanbod van Verkoper.
3. Indien Koper akkoord gaat met het prijsaanbod door Verkoper, zal Verkoper zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 10 werkdagen na het akkoord van Koper een koopovereenkomst opstellen. Binnen 20 werkdagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst, zal Verkoper tot verwerving van het Registergoed overgaan, mits Koper in staat blijkt om het Registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden en in de staat waarin het zich bevond op het tijdstip van de in artikel 5 (De prijsvorming) bedoelde taxatie van het Registergoed of in de tussen Verkoper en Koper nader overeengekomen staat.
4. Indien Koper aangeeft niet akkoord te gaan met het prijsaanbod door Verkoper, heeft Koper de mogelijkheid geheel af te zien van verkoop of gebruik te maken van de geschillenregeling als bedoeld in artikel 6.
5. Bij gebruikmaking van het recht van koop door Verkoper moet Koper het Registergoed afleveren:
   a. geheel ontruimd;
   b. in een niet slechtere staat dan waarin het Registergoed verkeerde op het tijdstip van de te-koop-aanbieding door Koper aan Verkoper.

PRIJSVORMING

Artikel 5

De prijsvorming

Uitgangspunt voor de prijsvorming bij de koopovereenkomst is dat de door Verkoper alsdan verschuldigde Verkoopprijs (mede) wordt ontleend aan de Aankoopprijs die Koper heeft betaald bij de aankoop en verkrijging van het Registergoed.

Aankoopprijs/Marktwaarde

a. In verband met de hierna sub d voorgeschreven "Berekening Verkoopprijs" wordt het volgende geconstateerd:
   - De Marktwaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt bij deze aankoop **€ variabel** (zegge: **variabel euro)**.
     Dit blijkt uit het taxatierapport, d.d. **variabel**, in opdracht van Verkoper door Taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Verkoper uitgebracht keuringsrapport, d.d. **variabel**, nummer **variabel** 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 met Verkoper overeengekomen kortingspercentage – voor de vaststelling van de Aankoopprijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaarde bedraagt **variabel** procent (**variabel%**).
   - De aldus door Koper met Verkoper overeengekomen Aankoopprijs bedraagt **€ variabel** (zegge: **variabel euro**) als voormeld.

Taxatie/keuring

b. 1. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te-koop-aanbieding als bedoeld in artikel 1 (Aanbiedingsplicht) door Koper wordt met betrekking tot het Registergoed wederom, in opdracht van Verkoper, door een Taxateur, een taxatierapport uitgebracht alsmede eveneens in opdracht van Verkoper een keuringsrapport bevattende een opname van de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed.
   Het taxatierapport moet vermelden de waarde van het

Registergoed in vrij opleverbare staat (Marktwaarde) naar de toestand per de datum van de te-koop-aanbieding door Koper. De aldus getaxeerde waarde is de basis voor de vaststelling door Verkoper van de Verkoopprijs voor de (terug-) levering van het Registergoed aan Verkoper of doorlevering van het Registergoed aan een derde koper (ABC-Levering).

Kwaliteitsverbetering(en)

b. 2. Wanneer Koper na de verkrijging c.q. wanneer Koper die thans de huurder is van het Registergoed voor of na de verkrijging van het Registergoed (een) kwaliteitsverbetering aan/in het Registergoed, - dit zijn: verbeteringen aan het Registergoed - (heeft) toe(ge)past, geldt het volgende.

- Onder "kwaliteitsverbetering" wordt in dit artikel uitsluitend verstaan een na - en ingeval Koper thans huurder is van het Registergoed – ook voor de verkrijging toegepaste verbetering danwel voorziening aan/in de/het tot het Registergoed behorende:
  a. keuken
  b. badkamer
  c. sanitair
  d. verwarming
  e. uitbreidingen aan het Registergoed, waaronder in ieder geval worden begrepen aanbouwen en dakkapellen
  f. maatregelen ter verbetering van energiezuinigheid van de woning waarbij sprake moet zijn van minimaal de stijging met één klasse van het energielabel.
- Het bedrag van de waardestijging als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" - "de meerwaarde" - voorzover die dan nog aanwezig is, komt bij terug(ver)koop van het Registergoed aan Verkoper geheel ten goede aan Koper. (De waardeverandering van het Registergoed als gevolg van andere aangebrachte verbeteringen/voorzieningen die niet behoren tot de bedoelde "kwaliteitsverbetering", worden tussen Koper en Verkoper verrekend/gedeeld krachtens de hierna in lid d (Verkoopprijs) omschreven regeling.)

- Door de “kwaliteitsverbetering” moet de waarde van het Registergoed zijn gestegen. Bij terug(ver)koop van het Registergoed aan Verkoper moet die waardestijging worden vastgesteld.

b. 3. Indien Koper thans huurder is van het Registergoed en er een kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden voor de verkrijging door Koper, is de waarde van bedoelde kwaliteitsverbetering niet begrepen in de Aankoopprijs. Bij aankoop van het Registergoed door Koper zal de kwaliteit van het Registergoed uitgebreid worden opgenomen en beschreven een en ander conform het hierna onder 1 bepaalde. Bovendien wordt de meerwaarde van de kwaliteitsverbetering ook in het taxatierapport opgenomen. Bij terug(ver)koop aan Verkoper stelt de Taxateur als bedoeld in artikel 5 sub b (Taxatie/keuring) op basis van de alsdan aanwezige situatie vast wat de waardeverandering van de kwaliteitsverbetering is ten opzichte van de meerwaarde op moment van aankoop. De meerwaarde op moment van aankoop gecorrigeerd met de waardeverandering na verkrijging wordt gezien als de waarde van de bedoelde kwaliteitsverbetering op het moment van terugkoop.

Voor de vaststelling van bedoelde (pro-resto) waardestijging wordt de volgende methodiek gehanteerd.

1. Bij de aankoop van het Registergoed door Koper zal de kwaliteit van de binnenzijde van het Registergoed uitgebreid worden opgenomen en beschreven. Deze beschrijving vindt plaats in het taxatierapport als bedoeld in de koopovereenkomst (Feitelijke levering, staat van het Registergoed) juncto artikel 5 sub a. van Hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen-bepalingen (Aankoopprijs/Marktwaarde). Verkoper verstrekt aan Koper bij aankoop een energielabel. In deze beschrijving worden de kwaliteit en onder andere de voorzieningen van/in de keuken, badkamer, sanitair ondermeer door middel van foto’s vastgelegd.
   In deze beschrijving worden de kwaliteit en onder andere de voorzieningen van/in de keuken, badkamer, sanitair ondermeer

door middel van foto's vastgelegd.

2. Bij de terug(ver)koop aan Verkoper stelt de Taxateur als bedoeld in artikel 5 sub b. (Taxatie/keuring) op basis van voormelde foto's vast wat de meerwaarde is van het Registergoed als gevolg van de "kwaliteitsverbetering". De Taxateur gaat daarbij uit van de fictie dat de op de foto's vastgelegde toestand en voorzieningen nog daadwerkelijk in het Registergoed bestaat en aanwezig zijn op het moment van de terug(ver)koop aan Verkoper. Vervolgens beoordeelt de Taxateur de daadwerkelijke aanwezige kwaliteitsverbetering. Naar aanleiding van voorgaand vergelijk/fictie bepaalt de Taxateur de meerwaarde als gevolg van de aangebrachte "kwaliteitsverbetering". Deze meerwaarde zal worden opgenomen in voormeld taxatierapport.
3. Indien Koper de meerwaarde als gevolg van de verbetering van de energiezuinigheid wil laten toevoegen aan de meerwaarde van de totale kwaliteitsverbeteringen zoals omschreven in lid 2, dient Koper bij wederverkoop aan Verkoper een energielabel te verstrekken en daaruit moet minimaal de stijging met één energieklasse blijken in vergelijking met het energielabel op het moment van aankoop. Dit energielabel en de adviseur die dit energielabel opstelt, dienen te voldoen aan de dan geldende eisen die daar door de rijksoverheid aan gesteld worden. De Taxateur bepaalt wederom middels vergelijking van de situatie bij aan- en wederkoop, de meerwaarde als gevolg van de kwaliteitsverbetering en voegt deze waarde toe aan meerwaarde als bedoeld onder lid 2.
4. De in lid 2 en 3 bedoelde taxatie vindt enkel plaats indien er daadwerkelijk een investering in geld, zaken en/of arbeidstijd door Koper heeft plaats gevonden en mits Koper de eventueel vereiste vergunningen van de gemeente voor het aanbrengen van de betreffende "kwaliteitsverbetering" aan Verkoper kan overleggen. Bij de taxatie wordt uitsluitend acht geslagen op (het bedrag van) de waardevermeerdering van het Registergoed door de "kwaliteitsverbetering". De werkelijke kostprijs, de complexiteit of duurzaamheid kunnen factoren zijn die worden mee gewogen, maar geen maatstaven waaraan financiële belangen kunnen worden

ontleend. Waardering van de "kwaliteitsverbetering" vindt plaats naar hetzelfde tijdstip als de waardering van het Registergoed.

5. Het bedrag van de meerwaarde wordt gevoegd bij en is aldus bestanddeel van de door Koper te ontvangen koopprijs.

Slimmer Kopen-bepalingen

c. De invloed van de onderhavige Slimmer Kopen-bepalingen op de marktwaarde van het Registergoed is (zal) voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing (worden) gelaten.

Verkoopprijs

d. 1. De door Verkoper te betalen Verkoopprijs bij de te-koop-aanbieding door Koper aan Verkoper wordt vastgesteld als volgt.

Berekening

1. Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper hoger dan of gelijk is aan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper:
de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs vermeerderd met 100% - **variabel** maar maximaal 2K% (het Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed sedert de aankoop door Koper, - waarbij de waardeontwikkeling als gevolg van een "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel.
Dit wordt berekend volgens de volgende formule:
V=(A+Bw) + ((100 - **variabel** maar maximaal 2K)/100) x (Mv-Bw-Ma),
met dien verstande dat het belang van Koper bij de waardeontwikkeling van het Registergoed tenminste 50% bedraagt.
2. Indien de Marktwaarde bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper lager is dan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper:
de Verkoopprijs is gelijk aan de Aankoopprijs verminderd met 100% - **variabel** maar maximaal 2K% (het

Kortingspercentage) van de (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed sedert de aankoop door Koper, - waarbij de waardeontwikkeling, als gevolg van de "kwaliteitsverbetering" als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel buiten beschouwing wordt gelaten -, vermeerderd met het bedrag van waardeontwikkeling als bedoeld in lid b sub 2 van dit artikel. Dit wordt berekend volgens de volgende formule:
V=(A+Bw) + ((100 – **variabel** maar maximaal 2K)/100) x (Mv-Bw-Ma),
met dien verstande dat het belang van Koper bij de waardeontwikkeling van het Registergoed tenminste 50% bedraagt.
De (markt)waardeontwikkeling van het Registergoed wordt gemeten over de periode tussen de aankoop van het Registergoed door Koper en het tijdstip van de (terug)verkoop van dat Registergoed aan Verkoper.

3. De in bovenstaande formules gebezigde letters hebben de volgende betekenis.
   - V = Verkoopprijs van het Registergoed
   - A = Aankoopprijs van het Registergoed
   - Bw = bedrag van de waardevermeerdering als omschreven in lid b sub 2 van dit artikel ("kwaliteitsverbetering")
   - Ma = Marktwaarde ten tijde van de aankoop door Koper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub a: Aankoopprijs/Marktwaarde)
   - Mv = Marktwaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper, ontleend aan voormeld taxatierapport (artikel 5 sub b: Taxatie/keuring)
   - K = Kortingspercentage

<u>Kosten taxatierapport</u>

e. De in het kader van de vaststelling van de Verkoopprijs te maken kosten voor het taxatierapport zijn voor rekening van Verkoper. Indien Koper na het uitbrengen van een prijsaanbod door Verkoper

besluit van de verkoop af te zien, is Koper verplicht – indien hij gedurende een periode van drie (3) jaar na ontvangst van het genoemd prijsaanbod opnieuw aan Verkoper verzoekt om een hernieuwd prijsaanbod te doen - de kosten voor het taxatierapport en het keuringsrapport voor eigen rekening nemen.

De akte van levering aan Verkoper

f. De akte van levering moet worden verleden voor een door Verkoper aan te wijzen Notaris.

Levering via een ABC-akte

g. Verkoper is gerechtigd het Registergoed na de aanbieding door Koper en voor de daaruit voortvloeiende levering, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot laatstbedoelde rechtstreekse levering verleent Koper, nu voor alsdan, zijn medewerking.

Kosten koper

h. Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door Koper aan Verkoper of, met medewerking van Verkoper, aan een derde komen voor rekening van Verkoper of die derde.

De prijsvorming na executie

i. Indien het aan een Koper van Verkoper (“de geëxecuteerde”) toebehoord hebbend Registergoed krachtens een executieverkoop is geleverd aan een Koper ("Koper in executie") geldt het volgende. Indien Koper in executie het Registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform artikel 1 (Aanbiedingsplicht) van dit Hoofdstuk 1 geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als "Aankoopprijs" in de zin van artikel 5 sub a (Aankoopprijs/Marktwaarde).

TEGENTAXATIE

Artikel 6

1. Wanneer Koper aan Verkoper heeft aangegeven niet akkoord te zijn met het prijsaanbod door Verkoper en Koper aan Verkoper heeft aangegeven gebruik te willen maken van de geschillenregeling, dient Koper een tegenvoorstel aan Verkoper te overleggen,

gebaseerd op een taxatierapport opgesteld door een Taxateur.

2. Het door Koper op te laten taxatierapport dient te voldoen aan de vereisten zoals opgesteld in artikel 5 en de Taxateur die het taxatierapport opmaakt dient expliciet in zijn taxatierapport te verklaren dat de taxatie heeft plaatsgevonden met het bepaalde in artikel 5 van Hoofdstuk 1.
   De kosten voor het opmaken van een taxatierapport als bedoeld in lid 1 van dit artikel komen geheel voor rekening van Koper.
3. Binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst van het taxatierapport met het tegenvoorstel door Koper, meldt Verkoper aan Koper of:
   - de tegentaxatie acceptabel is en doet een nieuw prijsaanbod aan Koper conform het bepaalde in de artikelen 4 en 5 van Hoofdstuk 1;
   - de tegentaxatie niet acceptabel is en meldt over te willen gaan tot het benoemen van een derde Taxateur.
4. Voormelde door Verkoper aangestelde Taxateur en de door Koper aangewezen Taxateur moeten tezamen een derde Taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen verschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door Verkoper en Koper ieder voor de helft gedragen. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal Verkoper zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het Registergoed overgaan.
5. Koper geeft aan Verkoper volmacht om zich in verbinding te stellen met de Taxateur van Koper met het verzoek samen met de Taxateur van Verkoper een derde Taxateur te benoemen.
6. De drie Taxateurs dienen binnen veertien dagen na het verstrekken van de opdracht een bindend advies uit te brengen aan Koper en aan Verkoper.
7. Wanneer Koper danwel Verkoper zich niet kan vinden in het bindend advies bedoeld in lid 6, kan de meest gerede partij zich wenden tot de bevoegde rechter van de rechtbank binnen het arrondissement waar het Registergoed is gelegen om het geschil voor te leggen.

AFZIEN TERUGKOOPRECHT

Artikel 7

1. Als Verkoper overeenkomstig het bepaalde artikel 3, lid 3 aangeeft niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed, is Verkoper bereid de Slimmer Kopen-bepalingen te laten vervallen en royement te verlenen voor het hypotheekrecht als Koper aan Verkoper vergoedt een afkoopsom, zijnde het verschil tussen:
   (1) de marktwaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper ("Bedrag 1") en
   (2) het bedrag gelijk aan de verkoopprijs indien Verkoper gebruik had gemaakt van haar terugkooprecht, bepaald conform de berekeningswijze als opgenomen in artikel 5 ("Bedrag 2").
2. Verkoper zal voor beide bedragen, als bedoeld in het vorige lid, een voorstel doen. Indien Koper het oneens is met het voorstel van Verkoper wordt de procedure gevolgd als opgenomen onder de geschillenregeling, tegentaxatie, artikel 6.
3. In uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van Verkoper, staat het Koper en Verkoper vrij om andere financiële voorwaarden overeen te komen. Dit met inachtneming van het navolgende:
   - Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper hoger dan of gelijk is aan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper, zal na verrekening van het bedrag als bedoeld in lid 1 met Verkoper, altijd minimaal 50% van de waardestijging tussen het moment van aankoop en vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom ten goede zijn gekomen aan Koper.
   - Indien de Marktwaarde van het Registergoed bij de aanbieding tot verkoop aan Verkoper lager is dan de Marktwaarde op het tijdstip van de aankoop door Koper, zal na verrekening van het bedrag als bedoeld in lid 1 met Verkoper, altijd minimaal 50% van de waardedaling tussen het moment van aankoop en vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom ten laste zijn gekomen van Koper.
4. Betaling en royement zullen verlopen via het notariskantoor dat de doorverkoop en levering verzorgt. De kosten van doorhaling van de

oude hypotheek worden niet door Verkoper gedragen.

5. Indien het Koper na vaststelling van de hoogte van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom niet lukt de woning te verkopen aan een derde tegen minimaal de marktwaarde ten tijde van de aanbieding tot verkoop door Koper aan Verkoper ("Bedrag 1"), zijnde de marktwaarde die ten grondslag heeft gelegen aan de vaststelling van de in het eerste lid bedoelde afkoopsom,
of indien Koper geen goedkeuring krijgt voor royement van de hypothecaire geldlening welke nodig was voor aankoop van het Registergoed,
kan Koper aan Verkoper aangeven dat men af ziet van verkoop van de woning. De conform lid 1 gemaakte afspraken komen alsdan te vervallen. Op dat moment herleeft voor Koper de aanbiedingsplicht aan Verkoper en blijven alle (overige) Slimmer Kopen-bepalingen van Hoofdstuk 1 tot en met 3 voor Koper gelden.
6. Indien het Koper niet binnen 12 maanden na het bereiken van overeenstemming over de in het eerste lid bedoelde afkoopsom, lukt om de woning te leveren aan derden, kan Verkoper aan Koper aangeven dat de conform lid 1 gemaakte afspraken komen te vervallen. Op dat moment herleeft voor Koper eveneens de aanbiedingsplicht aan Verkoper en blijven alle (overige) Slimmer Kopen-bepalingen van Hoofdstuk 1 tot en met 3 voor Koper gelden.

ZELFBEWONINGSVERPLICHTING/ VERBOD HENNEP TE TELEN
Artikel 8

1. Koper zal het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; Koper mag van het Registergoed niet meer dan één kamer verhuren of anderszins in gebruik afstaan.
2. Het in het eerste lid bepaalde lijdt echter uitzondering ingeval:
   a. van echtscheiding van Koper(s); en
   b. van tijdelijk vertrek in verband met verplaatsing/detachering in het kader van dienstbetrekking van Koper(s).
3. Koper kan te allen tijde ontheffing vragen van het in lid 1 bedoelde verbod. De beoordeling van het verzoek tot ontheffing komt enkel aan Verkoper toe.

4. Het is uit oogpunt van veiligheid, overlast en gevaar aan het Registergoed en de directe omgeving verboden om in het Registergoed, ongeacht een eventueel door de Wet toegestane hoeveelheid, hennep te (laten) kweken of te (laten) verhandelen of het Registergoed in te richten als hennepkwekerij.

HOOFDSTUK 2

BOETEBEDINGEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN, KETTINGBEDINGEN, HYPOTHECAIRE ZEKERHEID EN EXECUTORIALE VERKOOP

Boetebedingen

1. Indien Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het hiervoor in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 bepaalde, kan Verkoper aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.
   De hoogte van de boete bedraagt de door Verkoper bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Verkoper op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de volgende formule: boete = (Ma-A) + ((Mv-Ma) - (V-A)). 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 tenminste 50% bedraagt.
   De boete is verschuldigd aan Verkoper. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Verkoper zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat 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 Verkoper is opgeheven.
   De mogelijkheid tot het opleggen van de boete laat onverminderd het recht van Verkoper, om naast de 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 omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar zullen als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.
Degenen die van Koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van Hoofdstuk 1 van deze overeenkomst - een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 omschreven verplichtingen verbonden.
Voorzover 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. Koper zal 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,

de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1, alsook lid 1 van dit artikel en Hoofdstuk 3 ten behoeve van Verkoper opleggen aan en laten aannemen 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 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 Verkoper.
De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van

Verkoper 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 Verkoper is opgeheven.

b. De onder a gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Verkoper in elke latere akte van levering van het Registergoed aan de verkrijger 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.

c. Als Verkoper heeft aangegeven niet over te willen gaan tot aankoop van het Registergoed en Koper en Verkoper 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 en 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 Verkoper is gevestigd.

Hypothecaire zekerheid

4 a. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Verkoper verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Verkoper een hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting verstrekt is op de marktwaarde verhoogd met tenminste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het onderpand.

b. De in het vorige lid bedoelde hypothecaire 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 Verkoper tweede in rang is, is Koper verplicht in de hypotheekakte ten behoeve van zijn hypothecair financier de als bijlage bij deze 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 Verkoper in de nakoming van de Slimmer Kopen-bepalingen. De krachtens lid 1 door Verkoper aan Koper op te leggen en door deze aan Verkoper alsdan verschuldigde boete bedraagt:
   a. Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaarde:
      - 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 Marktwaarde:
      - de Marktwaarde 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 Marktwaarde, dat aan Verkoper 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 aanbieding door Koper aan Verkoper.
Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Verkoper moeten worden voldaan.
Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiser tot verhaal van zijn (hypothecaire) vordering(en).

HOOFDSTUK 3

OVERDRACHT RECHTSPOSITIE DOOR VERKOPER

Verkoper is bevoegd met betrekking tot de in deze Slimmer Kopen-bepalingen omschreven rechtspositie van Verkoper, andere rechtspersonen in de plaats van Verkoper ter stellen, mits in de betreffende rechtspersoon Verkoper de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar kan zijn aan de doelstellingen van Verkoper.
Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan Verkoper zijn toegekend. Daar waar in deze Slimmer Kopen-bepalingen wordt gesproken van Verkoper moet bij de overgang van de rechtspositie, gelezen worden de (naam van) bedoelde rechtspersoon.
Ingeval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractsoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld, blijft Verkoper jegens Koper aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde, overgegane verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractsoverneming.
Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractsoverneming moet Koper, voor zover nodig, zijn medewerking verlenen.

VOOR AFSCHRIFT

Get.: mr. S.J. Billet

Ondergetekende, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-12-2012 om 14:07 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62284 nummer 132.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 390D608D96BD3854F89AD80A90E11A58 toebehoort aan Sven J. Billet.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44575_kostenoverzicht 20191205 (1).pdf

2019.003943.01 ESC

GLOBAAL OVERZICHT KOSTEN VEILING
Donizettilaan 31-E te Eindhoen

I. Conform artikel 9 AVVE 2017 en de bijzondere veilingvoorwaarden worden aan u in rekening gebracht*:*

1. overdrachtsbelasting (2% over de waarde (zijnde het bod vermeerderd met de veilingkosten);
2. honorarium notaris **€ 2.950,00** *exclusief btw*;
3. de kosten van de akte de command (*indien van toepassing* ***€ 135,00*** *exclusief BTW*);
4. het kadastrale recht (***€ 137,50*** *onbelast*) en de kosten van kadastrale recherche (***€ 56,50*** *exclusief BTW*);
5. kantoorkosten/leges begroot op ***€ 75,00*** *exclusief btw*;
6. bijdrage kwaliteitsfonds op grond van de Wet Kwaliteitsfonds Notariaat (€ 8,22 per akte)
7. de kosten van een eventuele ontruiming;

II. Ter informatie: voor het verkochte zijn de volgende zakelijke lasten van toepassing:

1. onroerende zaakbelasting	€	133,45
2. rioolrechten	€	144,00
3. waterschapslasten	€	25,13 (totale achterstand € 96,78)

III. Kosten VVE in verband met achterstanden en intredingskosten:

Achterstallige servicekosten t/m januari 2020:	€	505,87
Maandelijkse servicekosten:	€	65,16
Administratiekosten beheerder VvE	€	125,50

Voormeld overzicht is slechts ter indicatie, doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.