



RoX Legal B.V.

RvH/DH/25.6878.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 11 februari 2026)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Salomon de Braystraat 47 te Eindhoven en te en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, acht januari tweeduizendzesentwintig, verscheen voor mij, mr. Suzanne Beck, _____ kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Rogier Jozef Maria _____ van Heeswijk, notaris te Rotterdam: _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____ grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____ het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen _____ (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____



De openbare verkoop zal plaatsvinden op elf februari tweeduizend zesentwintig vanaf _____ dertien uur dertig minuten, geheel via internet via de website van www.openbareverkoop.nl. —
Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **5622 HJ** _____ **Eindhoven, Salomon de Braystraat 47**, kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **H** nummer **1687**, groot een are drieëntwintig centiare;* _____
2. *het een/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut _____ bestemde voetpad, gelegen tussen de woningen **Salomon de Braystraat 49 en 51**, ten behoeve van de woningen aan de Salomon de Braystraat 41 tot en met 61 _____ (oneven), kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **H** nummer **1689**, groot eenenveertig centiare, welk voetpad is bestemd tot gemeenschappelijk nut _____ (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek;* _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____ verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te _____ stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

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

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____

AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoederen _____

De volgende registergoederen zullen worden geveild: _____

1. *het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te **5622 HJ** _____ **Eindhoven, Salomon de Braystraat 47**, kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **H** nummer **1687**, groot een are drieëntwintig centiare;* _____
2. *het een/elfde (1/11e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut _____ bestemde voetpad, gelegen tussen de woningen **Salomon de Braystraat 49 en 51**, ten behoeve van de woningen aan de Salomon de Braystraat 41 tot en met 61 _____ (oneven), kadastraal bekend gemeente **Woensel**, sectie **H** nummer **1689**, groot eenenveertig centiare, welk voetpad is bestemd tot gemeenschappelijk nut _____ (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek;* _____

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

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

Ten aanzien van het Registergoed sub 1. bestaat bij de Openbare Registers van het _____ Kadaster de navolgende aantekening: _____



"AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 62469/130

Ingeschreven op 16-01-2013 om 12:09

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 60829/21

Ingeschreven op 02-12-2011 om 14:57

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 60408/38

Ingeschreven op 01-09-2011 om 12:27

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 60222/2

Ingeschreven op 14-07-2011 om 13:10

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 53065/130

Ingeschreven op 12-09-2007 om 11:45

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 53048/34

Ingeschreven op 06-09-2007 om 14:03

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 40491/19 Eindhoven

Ingeschreven op 21-02-2006 om 09:00

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk Hyp4 62469/130

Ingeschreven op 16-01-2013 om 12:09"

Ten aanzien van het Registergoed sub 2. bestaat bij de Openbare Registers van het

Kadaster de navolgende aantekening:

"AANTEKENING

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 69310/81

Ingeschreven op 31-10-2016 om 09:00

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 68325/121

Ingeschreven op 26-05-2016 om 12:35

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 60222/2

Ingeschreven op 14-07-2011 om 13:10



Overige aantekening Erfdienstbaarheid _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 53048/34 _____

Ingeschreven op 06-09-2007 om 14:03 _____

Overige aantekening Erfdienstbaarheid _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 40161/46 Eindhoven _____

Ingeschreven op 19-03-2004 om 09:00 _____

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 72639/157 _____

Ingeschreven op 22-02-2018 om 09:00 _____

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 89338/117 _____

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting _____

Ingeschreven op 20-08-2024 om 14:21 _____

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 87281/151 _____

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting _____

Ingeschreven op 25-09-2023 om 14:13' _____

B. Wijze van veilen _____

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

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

inzet en afslag beide op elf februari tweeduizend zesentwintig geheel via internet via de _____
website van www.openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien uur dertig _____
minuten kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo _____
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
bijzondere veilingvoorwaarden. _____

Tot en met zeventwintig januari tweeduizend zesentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____

2. *Handleiding:* _____

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____

3. *Notaris:* _____

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____



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

Aanvulling voorwaarden _____

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



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



nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

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

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

a. **Akte de command** _____

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

b. **Gunning** _____

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

c. **Website** _____

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

E. Verloop van de veiling _____

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

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
executoriale verkoop. _____



4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijktens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____ Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____ dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____ beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____ proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____ bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____



- niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____ rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____ Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____ tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____ stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____ Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____ daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____ contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____ Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____ vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____ de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____



- voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek ———
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslaggeving. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde —————
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de ———
Notaris. —————
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan ———
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —————
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —————
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de ———
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- ———
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ———
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor ———
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, ———
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na ———
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —————
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —————
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft ———
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek ———
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de ———
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —————
veilingkosten. —————
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —————
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een ———
minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de ———
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe ———
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal ———
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde ———
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —————



2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____ tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____ veilingkosten. _____
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____ van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
- Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____ de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet — op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____
- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____ de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____



geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming — tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of — gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke — kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad — éénentwintig procent (21%). —

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

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

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel — onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot — het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop — zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de — openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren en het daaraan — voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat — in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt — ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen — hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op — de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die — ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke — rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan — uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tien maart tweeduizend — zesentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling — heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van — gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het — aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

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

Ingeval wel een of meer andere hypotheke(n) (die niet ten behoeve van Verkoper op het — Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn — gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —



voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijktens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____ De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____ De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____ Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____



Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van — huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander — recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, — casu quo genomen. _____

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE — genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten — heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud — of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en — Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het — Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —



(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zestien januari tweeduizend dertien verleden voor mr. S.J. Billet, destijds notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien januari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62469, nummer 130, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"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 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 deze akte met de Trudobepalingen is bij het artikel: "DEFINITIES" de definitie "Taxateur" abusievelijk niet opgenomen.

Deze definitie luidt als volgt:

"Taxateur": een als taxateur van registergoederen werkzame persoon die is ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, of Register Makelaar Taxateur, of een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijknamige erkenning en status.

Deze cursiefgedrukte tekst dient een geheel te vormen met bovenstaande Trudobepalingen.

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 dertien oktober tweeduizend elf), in opdracht van Trudo door een beëdigd taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Trudo uitgebracht keuringsrapport (de dato negenentwintig juni tweeduizend elf, nummer 5622HJ039-1) 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 vijftientwintig procent (25 %). _____

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

Boete-, kwalitatieve en kettingbedinge _____

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 —
streckende 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 opmerkelijk 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 —
behoefte 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 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 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 —

Erfdienstbaarheden —

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

Bestending feitelijke situatie —

Over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen, plaatselijk — bekend Salomon de Braystraat 31 tot en met 49 (oneven), kadastraal — bekend gemeente Woensel sectie H nummers 1679 tot en met 1688, 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 fecaliën 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 —

Terzake 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 verzwaard 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 elkaar om de werken ten behoeve en ten laste waarvan ————— voormelde erfdienstbaarheden zijn gevestigd zodanig te ————— onderhouden en in stand 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. —————

Bestaande erfdienstbaarheid van voetpad —————

Voor een reeds gevestigde erfdienstbaarheid van voetpad wordt te dezen ————— verwezen naar een akte van transport op negenentwintig augustus ————— negentienhonderd tweeënzestig verleden voor de plaatsvervanger van ————— P.J. Steensma, destijds notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in ————— het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het ————— kadaster en de openbare registers, destijds te Eindhoven op diezelfde ————— dag in deel 1548 nummer 4, in welke akte een erfdienstbaarheid van ————— voetpad is gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van het bij ————— deze verkochte en het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, ————— sectie H nummer 2155. —————

Mandeligheid voetpad —————

Het bij deze mede verkochte onverdeeld aandeel in het voetpad alsmede ————— het overige gedeelte van het voetpad (hierna te noemen: het Voetpad) is ————— reeds bij eerdere akte bestemd tot gemeenschappelijk nut ————— (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, onder de ————— volgende bedingen: —————

1. Het Voetpad is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke ————— eigendom tussen de eigenaren van de woonhuizen, welke grenzen ————— aan het Voetpad; 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 Voetpad mag uitsluitend gebruikt worden 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 bergingen ————— behorende bij de woonhuizen. —————



3. *Het is verboden om op het Voetpad voertuigen, van welke aard dan — ook, te plaatsen danwel het Voetpad te gebruiken voor opslag van — zaken. —————*
Indien het Voetpad met een voertuig of voorwerp voorzien van een — motor wordt betreden moet deze motor zijn uitgeschakeld. —————
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 tenminste 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 ————— tenminste vijftien (15) dagen. —————*
8. *In een vergadering kunnen besluiten worden genomen omtrent de — volgende zaken: —————*
- het beheer van het Voetpad; —————
- het onderhoud van het Voetpad; —————
- de bijdrage in een onderhoudsfonds. —————
De vergadering kan een (éénmalig) bedrag vaststellen dat de ————— mede-eigenaren (deelgenoten) in een gemeenschappelijk fonds ————— dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling ————— dient plaats te vinden. —————
9. *De vergadering machtigt één of meerdere mede-eigenaren ————— (deelgenoten) om namens de mede-eigenaren (deelgenoten) het ————— beheer te voeren over de mandelige zaak. Stichting Trudo wordt bij ————— deze 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 volstreekte meerderheid van —
de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste —
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 volstreekte —
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." —

L. Energielabel —

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

M. Voorbehoud recht van beraad —

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en —
afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de —
verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de —
executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te —
maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling —
bij inzet en afslag is geconstateerd. —

Volmacht —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zeventwintig —
november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, —
verleden. —

Bijlage(n) —

Aan deze akte zijn geen bijlage(n) gehecht. —

Slot —

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —



aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT