

248080/BS

versie datum 8 januari 2013

**AKTE VAN LEVERING (woning)  
Slimmer Kopen®**

Op zestien januari tweeduizend dertien, verschenen voor mij, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven:

1. mevrouw Anne Wittebol, geboren te Sprang-Capelle op twaalf augustus negentienhonderdeenennegentig, werkzaam bij de naamloze vennootschap AKD N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, op haar vestiging te 5657 DA Eindhoven, Flight Forum 1, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig vertegenwoordigd **Stichting Trudo**, een stichting, statutair gevestigd te Eindhoven, met adres (5617 BD) Eindhoven, Torenallee 34, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17024183 (**'Verkoper'** en/of **'Trudo'**); en
2. de heer **Jeremy Christian Pereira**, volgens eigen opgave wonende te (5674 NJ) Nederwetten, Soeterbeekseweg 1C, volgens opgave van de gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven te (5622 HJ) Eindhoven, Salomon de Braystraat 47, geboren te Eindhoven op achttien mei negentienhonderdnegenentachtig, houder van een Nederlands paspoort met nummer NM8RBF138, geldig tot twintig januari tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet als partner geregistreerd (voornemens te gaan wonen in na te melden registergoed) (**'Koper'**).

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

**Inleiding**

Trudo heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting; zij is daartoe bij Koninklijk Besluit toegelaten in de zin van artikel 70 van de Woningwet.

Trudo heeft in eigendom woningen die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om verkocht te worden.

Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven.

De voor de verkoop onder deze voorwaarden door Trudo bestemde categorie woningen wordt aangeduid als: Slimmer Kopen®.

Het hierna te omschrijven Registergoed valt onder deze categorie en wordt derhalve aangeduid als Slimmer Kopen®.

De (juridische) karakteristieken van Slimmer Kopen® zijn:

- a. een door de Koper verkregen korting op de marktwaarde;
- b. een aanbiedingsplicht door Koper annex een voorkeursrecht van Trudo;
- c. verdeling van de waardeverandering tussen aankoop en (terug)koop, waarbij de omvang van de verkregen korting van invloed is op de wijze waarop de waardeverandering tussen partijen wordt gedeeld.

Slimmer Kopen® wordt door de rijksoverheid aangemerkt als verkoop 'onder voorwaarden'. Verkoop 'onder voorwaarden' door een toegelaten instelling moet voldoen aan de door de overheid geformuleerde wet- en regelgeving. Onder andere

zijn er voorwaarden gesteld aan de verhouding tussen enerzijds de korting op de onderhandse verkoopwaarde die Koper verkrijgt en anderzijds het aandeel van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan Verkoper, het zogenaamde Fair Value model. Verkoper verklaarde dat dat onderhavige verkoop en levering voldoen aan de toegestane verhouding tussen korting en winstdeling.

### **Koopakte**

Blijkens een op tien december tweeduizend twaalf door Koper en door Verkoper getekende koopakte heeft Verkoper op vijf december tweeduizend twaalf aan Koper verkocht en levert op grond daarvan in volle eigendom aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht en hierbij in volle eigendom aanvaardt het hierna te omschrijven registergoed.

### **Omschrijving registergoederen**

1. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te (5622 HJ) **Eindhoven**, plaatselijk bekend **Salomon de Braystraat 47**, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie H nummer 1687, groot een are drieëntwintig centiare;
2. het een/elfde (1/11<sup>e</sup>) 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 bij akte van levering op vijftwintig juli tweeduizend een verleden voor mr. H.A.C.M. van Iersel, destijds notaris te Eindhoven, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Eindhoven op zesentwintig juli tweeduizend een in register Hypotheken 4 deel 15763 nummer 27 (het '**Registergoed**').

### **Titel van aankomst**

Het Registergoed werd door Verkoper verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig oktober tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 deel 62105 nummer 183 van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, verleden, houdende kwijting voor de koopprijs.

### **Koopprijs; overdrachtsbelasting; kosten; kwijting; omzetbelasting**

De koopprijs van het Registergoed bedraagt eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (EUR 131.250,--).

De koopprijs en alle overige blijkens de nota van afrekening verschuldigde bedragen zijn door Koper voldaan op een kwaliteitsrekening van de notaris. Voor hetgeen daarvan aan Verkoper toekomt verleent Verkoper Koper bij deze kwijting.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.

Wegens de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd.

Het bedrag van de minder verschuldigde overdrachtsbelasting op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede aan Verkoper.

Op de koop en de levering zijn van toepassing:

- Algemene bepalingen
- Slimmer Kopen-Bepalingen
- Overige bijzondere bepalingen

### **Algemene bepalingen**

## **STAAT VAN HET REGISTERGOED**

### **ARTIKEL 1**

1. Verkoper is verplicht het Registergoed te leveren in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopakte bevond, met alle bestanddelen, rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Het Registergoed betreft een woning die eerder in eigendom heeft toebehoord aan een particuliere eigenaar.  
Voor zover van toepassing heeft deze vorige eigenaar alle handleidingen/gebruiksaanwijzingen en garantiebewijzen met betrekking tot eventueel door hem aangebrachte zaken/voorzieningen in de woning achtergelaten. Trudo geeft geen enkele garantie af voor het functioneren van de aangebrachte voorzieningen danwel het aanwezig zijn van handleidingen/gebruiksaanwijzingen en/of garantiebewijzen. Koper vrijwaart Trudo voor eventuele aanspraken ter zake.

## **GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER**

### **ARTIKEL 2**

Verkoper garandeert ten aanzien van de huidige toestand van het Registergoed het navolgende:

#### **Beschikkingsbevoegdheid**

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed.

#### **Het Registergoed vrij van huur**

Het Registergoed is thans vrij van huur en andere gebruiksrechten, leeg, ontruimd en ongevorderd; het is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

#### **Maatregelen overheid**

- a. Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Registergoed geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, welke thans nog niet zijn uitgevoerd ofwel wel zijn uitgevoerd, maar nog niet betaald.
- b. Betreffende het Registergoed danwel het gebied waarin het Registergoed is gelegen bestaat geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  3. door de gemeente of de provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- c. Het Registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- d. Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- e. De gemeente Eindhoven heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op Ruimtelijke Ordening en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

#### **Overige garanties**

- a. Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of

- arbitrage aanhangig.
- b. Voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
  - c. Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
  - d. Op het Registergoed rusten geen andere dan de zakelijke lasten, zoals aan Koper opgegeven en alle terzake verschuldigde bedragen tot en met het onderhavige jaar zijn door Verkoper voldaan danwel zullen worden voldaan zodra Verkoper de betreffende heffingen of aanslagen heeft ontvangen.

## **FEITELIJKE LEVERING, STAAT EN GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED**

### **ARTIKEL 3**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt heden terstond na de ondertekening van deze akte plaats.  
Vanaf het tijdstip van de aflevering komen de baten van het Registergoed aan Koper ten goede en komen de lasten voor rekening van Koper.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en ontruimd.
3. De huidige bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed is beschreven in een door de zorg van Verkoper opgemaakt keuringsrapport.  
Koper heeft een kopie van het keuringsrapport ontvangen.  
Verkoper en Koper conformeren zich aan de inhoud van het rapport.
4. Koper is voornemens het Registergoed te bestemmen en te gebruiken als woonhuis.  
Ten aanzien van deze bestemming van het registergoed deelt Verkoper nog het volgende mee:
  - het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
  - het is Verkoper niet bekend dat het Registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning waaraan voorwaarden zijn verbonden die nog moeten worden nagekomen.
5. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan enig recht.
6. Verkoper heeft aan Koper voor het ondertekenen van deze akte een origineel EPA-certificaat overhandigd.

## **BEPALINGEN INZAKE VERONTREINIGING**

### **ARTIKEL 4**

#### **Gebruik van het Registergoed**

1. Verkoper verklaart het Registergoed uitsluitend te hebben gebruikt voor woningverhuur.
2. In opdracht en voor rekening van Verkoper is in het verleden een verkennend/indicatief bodemonderzoek uitgevoerd.  
De gegevens van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport.  
Koper heeft kennis kunnen nemen van de inhoud van het rapport.  
Uit het opgemaakte onderzoeksrapport blijkt dat de bodemkwaliteit geen aanleiding geeft tot een vervolgonderzoek.  
De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormt geen

belemmering voor het handhaven van de woonbestemming.

Het is Verkoper niet bekend dat de toestand van de bodem sedert gemeld onderzoek is veranderd.

3. a. Voor zover aan Verkoper bekend is met betrekking tot het Registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht.
- b. Verkoper staat er voor in dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen zijn uitgevaardigd.

#### **Ondergrondse tanks**

4. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Alsnog geconstateerde aanwezigheid van een ondergrondse tank komt voor rekening en risico van Koper; Verkoper vrijwaart Koper daarvoor niet.

#### **Gezondheidsbedreigende materialen**

5. Voor zover in het keuringsrapport de aanwezigheid van gezondheidsbedreigende materialen in het Registergoed niet is geconstateerd, is Verkoper niet bekend met een eventuele aanwezigheid van bedoelde materialen. Gezien de aard en bouwwijze van woningen gebouwd in het bouwjaar van het Registergoed kunnen bedoelde materialen in het Registergoed zijn verwerkt en toegepast. Alsnog geconstateerde aanwezigheid van gezondheidsbedreigende materialen komt voor rekening en risico van Koper; Verkoper vrijwaart Koper daarvoor niet.

#### **Asbest**

6. Koper is bekend met het feit dat in het Registergoed mogelijk asbest is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid uit enig asbest in het Registergoed kan voortvloeien.

### **OVERGANG VAN HET RISICO**

#### **ARTIKEL 5**

1. Het risico van het Registergoed gaat over op de Koper op het hiervoor overeengekomen tijdstip van de feitelijke levering.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:10 Burgerlijk Wetboek blijft in geval van ontbinding van de koopovereenkomst, ook als deze geschiedt door Koper, het risico van het Registergoed voor Koper tot aan de teruglevering aan Verkoper.

#### **ONTBINDING**

#### **ARTIKEL 6**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en komen bij deze geheel te vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve terzake van deze koop en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

### **OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN**

#### **ARTIKEL 7**

1. De garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten

- bestaan, zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.
2. Verkoper draagt hierbij, voor zover deze rechten niet reeds als kwalitatieve rechten bij deze mede worden overgedragen, alle rechten die Verkoper als eigenaar van het Registergoed heeft tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, over aan Koper, die deze aanvaardt.

### **Slimmer Kopen-Bepalingen**

Door Verkoper en Koper worden voorts van toepassing verklaard de Slimmer Kopen-Bepalingen, zoals opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.

In deze akte worden deze voorwaarden aangeduid als: '**Slimmer Kopen-Bepalingen**'.

De Slimmer Kopen-Bepalingen zijn gedeponereerd bij akte op negen december tweeduizend elf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen december tweeduizend elf in deel 60847 nummer 160.

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

In de Slimmer Kopen-Bepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:

#### Hoofdstuk 1

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

#### Hoofdstuk 2

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

#### Hoofdstuk 3

- overdracht rechtspositie door verkoper.

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

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

### **Berekening verkoopprijs**

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

De Marktwaaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt eenhonderdvijfentwintigduizend euro (EUR 175.000,--).

Dit blijkt uit het taxatierapport (de dato een november tweeduizend twaalf), in opdracht van Trudo door een beëdigd taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Trudo uitgebracht keuringsrapport (de dato zeventien augustus tweeduizend twaalf, nummer 99314) 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 vijftwintig procent (25 %).

De aldus door Koper met Trudo overeengekomen Aankoopprijs bedraagt eenhonderdeenendertigduizend tweehonderdvijftig euro (EUR 131.250,--) (de hiervoor vermelde koopprijs).

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

#### **Boete**

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

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

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

De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het recht om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

#### **Kwalitatieve verbintenissen**

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

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

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

#### **Kettingbedingen**

3. a. Door Trudo worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen-Bepalingen alsook lid 1 van Hoofdstuk 2 (boetebedingen) bij wege van kettingbeding opgelegd ten behoeve van Trudo, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:
1. de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
  2. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht,
- op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.
- Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopprijs die de Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan Trudo.
- De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.
- b. De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Trudo in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht van het Registergoed aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard.
- Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.
- Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Trudo het beding aan te nemen.

#### **Hypothecaire zekerheid**

4. a. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Trudo verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Trudo een hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met tenminste vijftig procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het Registergoed.
- b. De in het vorige lid bedoelde zekerheid zal:
- tweede in rang zijn wanneer Koper de aankoop van het Registergoed financiert middels een hypothecaire geldlening; en
  - eerste in rang zijn wanneer Koper geen hypothecaire geldlening nodig heeft voor de aankoop van het Registergoed.
- c. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Trudo tweede in rang is, is Koper verplicht in de hypotheekakte ten behoeve van zijn hypotheccair financier de als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegde

module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' op te laten nemen. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van Verkoper eerste in rang is zal de hiervoor bedoelde module 'hypotheek ten behoeve van Verkoper' in de akte van levering dienen te worden opgenomen.

#### **Executoriale verkoop**

5. Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Trudo in de nakoming van de Slimmer Kopen-Bepalingen. De krachtens lid 1 door Trudo aan Koper op te leggen en door deze aan Trudo alsdan verschuldigde boete bedraagt:
- a. Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaaarde:
    - het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub. d. van Hoofdstuk 1.
  - b. Wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de Marktwaaarde:
    - de Marktwaaarde minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de Marktwaaarde, dat aan Trudo zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het Registergoed conform de Slimmer Kopen-Bepalingen.

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 aanbrenge(n), 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 verzwaaard 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 instand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd.
- e. De eigenaren van de desbetreffende percelen zullen hun eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt.

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

#### **Bestaande erfdienstbaarheid van voetpad**

Voor een reeds gevestigde erfdienstbaarheid van voetpad wordt te dezen verwezen naar een akte van transport op negentwintig 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 ten behoeve van het Verkochte een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd.

#### **Mandeligheid voetpad**

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

1. Het 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 ( $1/5^e$ ) 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.

### **Volmacht**

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, die bij mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven of zijn ambtsvoorganger is gedeponneerd.

**Woonplaatskeuze**

Ter uitvoering en voor alle fiscale gevolgen van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans aan het adres: Flight Forum 1, 5657 DA Eindhoven.

De comparanten zijn 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 partijen, hebben de comparanten eenparig 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 comparanten en mij, notaris, om elf uur en dertig minuten.

(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

Get.: mr. S.J. Billet

Ondergetekende, mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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 16-01-2013 om 12:09 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62469 nummer 130.

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.