

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN **Beslagveiling overeenkomstig artikel 514 RV**

betreft: Dommelstraat 8 en 10 te Eindhoven

REGISTERGOED

Het gebouw bestaande uit een horecagelegenheid met bovenwoningen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend te (5611 CK) Eindhoven, Dommelstraat 8 en 10, kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie C, nummer 2021, groot twee are veertig centiare (2.40a) (het '**Registergoed**').

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De Veiling

Artikel 1

- 1.1 De veiling betreft een internetveiling. De veiling vindt plaats in een zitting bij inzet en afslag op **dertien februari tweeduizend twintig** vanaf **tien uur en dertig minuten** (10:30 uur) via de website www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer.
- 1.2 Omdat het een beslagveiling betreft is er geén mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan derhalve niet onderhands op het Registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de AVVE zijn daarom niet van toepassing op deze veiling.

Betaling Koopprijs

Artikel 2

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

Kosten

Artikel 3

- 3.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 van de AVVE komen voor rekening van de koper de volgende kosten:
 - de verschuldigde overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - het honorarium van de veilingnotaris;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - de aan de inzetter verschuldigde inzetpremie;
 - de kosten van aanzegging van de veiling door de deurwaarder;
 - de kosten verschuldigd aan de gemeente voor het opvragen van informatie terzake het Registergoed;
 - de door het veilinghuis in rekening te brengen kosten voor de veiling (o.a. dossiervorming, opstartkosten, handeling, marketing, gebruik van zaal en computers);
 - de leges verschuldigd aan de rechtbank;

- de kosten van ontruiming.

Voor een specificatie van de kosten wordt verwezen naar de website

www.openbareverkoop.nl.

Voor het woongedeelte van het Registergoed worden alleen de kosten conform artikel 524a van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE bij de koper in rekening gebracht.

De verdeling van de kosten tussen het woongedeelte en het niet-woongedeelte wordt gemaakt op basis van een oppervlakte berekening per functie (wonen/niet-wonen), welke berekening wordt gemaakt door een taxateur in opdracht van Verkoper.

- 3.2 De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag. Verkoper is niet aansprakelijk voor verrekening van lasten, belastingen, huren en (eventuele) waarborgsommen.
- 3.3 Het honorarium en de verschotten verband houdende met een akte de command komen voor rekening van de koper en zijn niet inbegrepen in de specificatie van de veilingkosten.
- 3.4 De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden voldaan uit de koopprijs.

Belastingen

Artikel 4

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

Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

Artikel 5

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

- 5.1 De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.
- 5.2 Voor zover aan Verkoper bekend wordt het Registergoed niet bewoond door de Rechthebbende en de zijnen en staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed. Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed verder ook niet verhuurd.
Ten aanzien van het Registergoed is door Verkoper op grond van artikel 125 Gemeentewet juncto artikel 5:21 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 5:31 lid 2 Algemene wet bestuursrecht op zeventwintig mei tweeduizend zestien spoedeisende bestuursdwang toegepast, onder andere inhoudende dat het Registergoed voor onbepaalde tijd is gesloten en het gebruik van het Registergoed is beëindigd. Momenteel is deze bestuursdwang nog steeds van kracht en is het Registergoed derhalve nog steeds gesloten op last van de Verkoper.
- 5.3 De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

- 5.4 Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
Voor zover sprake is van verhuur die tot stand is gekomen ná de inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming en daarom niet tegen Verkoper kan worden ingeroepen in de zin van artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering doet Verkoper conform artikel 24 lid 4 van de AVVE een beroep op nietigheid van deze huurovereenkomst(en).
Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen Verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat Verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet Verkoper ene beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en).
- 5.5 Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om voor zijn rekening en risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
- 5.6 Het Registergoed is gedeeltelijk tot bewoning bestemd. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de Openbare Registers.

Voorbehoud recht van beraad

Artikel 6

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

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

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

Voldoening kosten/waarborgsom

Artikel 7

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk zeventien februari tweeduizend twintig om veertien uur op de kwaliteitsrekening van mij, notaris, met rekeningnummer NL48 INGB 0663 2638 16 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Dommelstraat 8 en 10 te Eindhoven" een bedrag te storten ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

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

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

Inzetpremie

Artikel 8

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op een inzetpremie.

De Inzetter heeft uitsluitend recht op de inzetpremie indien door Verkoper wordt gegund. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Artikel 9

- 9.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan uitsluitend via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 9.2 In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
- (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
 - (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.
- 9.3 Als "bod" in de zin van de AVVE wordt een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 9.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 9.5. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de notaris via internet 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.

- 9.6. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 9.7. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 9.8. In aanvulling op artikel 3 lid 4 AVVE geschiedt de afmijning door de Deelnemer elektronisch door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 9.9. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 9.10. De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 9.11. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 9.12. De in lid 11 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.
- 9.13. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 11, 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.

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

Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 10

- 10.1 Aan Verkoper zijn geen bijzondere lasten en beperkingen of bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed bekend.
- 10.2 Koper dient uitdrukkelijk de in deze akte vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en in deze akte niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in de Openbare Registers.

Energielabel

Artikel 11

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

Publiekrechtelijke beperkingen

Artikel 12

- 12.1 Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
- “Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening: Beschermd monument, Gemeentewet
Betrokken gemeente: Eindhoven
Afkomstig uit stuk: 72000156170 ingeschreven op: 04-01-1994
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening: Bestuursdwang of dwangbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Betrokken gemeente: Eindhoven
Afkomstig uit stuk: 72000157078 ingeschreven op: 04-06-2016
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening: Bestuursdwang of dwangbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Betrokken gemeente: Eindhoven*

Afkomstig uit stuk: 72000157079 ingeschreven op: 04-06-2016".

- 12.2 De koper dient uitdrukkelijk alle hiervoor in dit artikel vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden.
- 12.3 De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de Openbare Registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de Openbare Registers na heden zijn voor risico van de koper.

Bestemming/ bodeminformatie

Artikel 13

- 13.1 Ten aanzien van de bestemming van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 13.2 Ten aanzien van bodeminformatie met betrekking tot het Registergoed wordt te dezen verwezen naar het rapport van het Bodemloket de dato dertien november tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.