



VEILINGVOORWAARDEN

32459/CL

Heden, negentien september tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Frank ---
Robert Sterel, notaris te Amsterdam:-----

Opdrachtgever-----

De besloten vennootschap: **JACM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, -
kantoorhoudende Keizersgracht 241 te 1016 EA Amsterdam, ingeschreven -
in de registers van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer -----
68646712, hierna te noemen: "verkoper", heeft mij notaris opdracht -----
gegeven voor de openbare verkoop op grond ingevolge artikel 17 van de -----
Erfpachtvoorwaarden opgenomen in na te melden akten van levering van de -
hierna te vermelden registergoederen. -----

Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze-----
openbare verkoop vast.-----

De openbare verkoop zal plaatsvinden op **eenentwintig oktober tweeduizend negentien vanaf tien uur (10.00 uur)** bij inzet en afslag in Grand Cafe ZO, --
adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO. -----

Algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing 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:-----
de toekomstige rechten van erfpacht, alsmede het daarover afhankelijke -
recht van opstal van de volgende percelen: -----
 a. het woonhuis met erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk ---
 bekend als **Floresstraat 1, 5631 DD Eindhoven**, kadastraal bekend
 gemeente Tongelre, sectie D nummer 911, groot zevenentwintig ---
 are; -----
 b. een perceel grond, plaatselijk gelegen naast **Floresstraat 1**, -----
5631 DD Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Tongelre, -----
 sectie D nummer 989 groot zes are vijfenveertig centiare, -----
 hierna tezamen ook te noemen: 'het registergoed'. -----
 Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts-----
 Inspanningsverplichtingen.-----
- B. Wijze van veilen-----
 De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve -
 eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere -----
 veilingvoorwaarden. De veiling betreft een Zaalveiling, welke geschiedt -
 in één zitting: -----
 inzet en afslag beide op eenentwintig oktober tweeduizend negentien in --
 Grand Cafe ZO, adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO om --
 tien uur (10:00 uur). -----
 Er kunnen geen onderhandse biedingen worden uitgebracht; artikel 27 ----
 AVVE wordt uitgesloten.-----
- C. Verloop van de veiling-----
 1. **Inzet en afslag**-----
 Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het -----
 Afmijnbedrag hoger is dan deinzetsom. Het Afmijnbedrag bij een ---
 Zaalveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord --
 "MIJN" volledig is uitgesproken. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de
 Inzetsom als hoogste Bod. -----
 2. **Voorbehoud recht van beraad**-----
 Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning --
 overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 --



AVVE. Het recht van beraad eindigt derhalve de zesde (6e) werkdag
volgend op de afslag. -----

Gunning zal enkel geschieden nadat de koper in de veiling de hierna
genoemde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste ----
notaris heeft gestort casu quo door de koper aan de met de veiling ----
belaste notaris een bankgarantie heeft gesteld ter grootte van de -----
waarborgsom.-----

3. **Bieden voor een ander**-----

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. -----

4. **Inzetpremie**-----

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%)
van de inzetsom.-----

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald in geval --
van gunning. -----

Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke -----
Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als --
de inzetter ook koper is wordt de inzetpremie met de koopprijs -----
verrekend. -----

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.-----

5. **Legitimatie en financiële gegoedheid**-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----
biedingen deelnemen moeten zich tegenover de notaris legitimeren --
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----

biedingen deelnemen moeten op verzoek van de notaris die -----
 inlichtingen verstrekken die er nodig zijn om door de notaris te -----
 kunnen beoordelen of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen de verkoop
 en/of levering van het registergoed aan de betreffende -----
 bidder/koper/vertegenwoordiger. Bieders/kopers/vertegenwoordigers
 en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht een ----
 bewijs van hun financiële gegoedheid over te leggen in de vorm van -
 een bankgarantie van tenminste vijftien procent (15%) van de -----
 geboden koop- of inzetsom. De bankgarantie dient te voldoen aan de
 vereisten genoemd in artikel 12 lid 4 AVVE.-----

D. Waarborgsom-----

1. Verkoper verlangt betaling van een waarborgsom, uiterlijk op de ----
 derde (3e) werkdag na de dag van afslag, ter grootte van vijftien -----
 procent (15%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. ---
 Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris ----
 staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of -----
 bankgarantie stellen tot vijftien procent (15%) van de koopprijs.-----
2. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in -
 gebreke is:-----
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of-----
 - de bankgarantie teruggestuurd. -----
3. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de -----
 bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op -
 voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane -----
 schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in ---
 zonder ingebrekestelling.-----
4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde ----
 rekening van de notaris. -----

E. Omzet- en overdrachtsbelasting-----

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen -----
 omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.-----

F. Veilingkosten/achterstallige lasten-----

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende



kosten en heffingen voor rekening van koper: -----
- de overdrachtsbelasting; -----
- het honorarium van de notaris; -----
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----
- de kosten van eventuele ontruiming na de aflevering; -----
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. -----

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. -----

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een ----
indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die
aan hem in rekening worden gebracht. De in dit lid vermelde kosten en ---
heffingen komen boven op het gedane bod. Voormelde door de koper ----
verschuldigde kosten moeten worden betaald uiterlijk de vijfde (5de) ----
werkdag na de afslag. Indien de grootte van het te betalen bedrag op dit --
moment nog niet vaststaat zal de notaris aan koper verzoeken een te -----
schatten bedrag te voldoen. Het definitieve bedrag zal dan worden -----
vastgesteld bij de betaling van de koopsom. -----

G. **Betaling Koopprijs en veilingkosten** -----

Ingevolge artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden -----
voldaan uiterlijk **zes (6)** 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 **twee** -----
december tweeduizend negentien, 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. -----
Artikel 11 lid 2 AVVE wordt voor wat betreft de toepassing van -----
verrekening niet uitgesloten en derhalve heeft Koper het recht verrekening

toe te passen, voor zover de wet dit toestaat. -----

H. **Objectinformatie** -----

In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. -----

1. Het Registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bij de -
feitelijke levering bevindt. In geval er sprake is van verhuur dient de -
huur volgens de “oude” erfpachtvoorwaarden opzegbaar te zijn bij ---
het vervallen van het (oude) erfpachtrecht. Verkoper staat voor die ---
opzegbaarheid niet in. -----
2. 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. -----

I. **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 erfdienstbaarheden, 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. -----

J. Vestiging erfpachtrecht-----

Op gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D -----
nummers 911 en 989, zal ten behoeve van koper een recht van erfpacht -----
worden gevestigd substantieel gelijkkuidend aan het erfpachtrecht zoals -----
meer omschreven in de akte van levering (deel 70263 nummer 17), welke --
aan deze akte zal worden gehecht. De op het toekomstige erfpachtrecht van
toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden zullen tevens worden gepubliceerd -
op www.veilingbiljet.nl-----

K. Garanties, verkoop op “as is, where is” basis-----

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is,
where is", waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, -----
milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed -----
bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed geen --
enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.-----
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen -----
garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij terzake
juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege
blijft.

L. Ontbindende voorwaarde-----

De veilingkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper op -
de datum waarop de koopprijs wordt betaald niet aan zijn in artikel 16 lid 1 ---
AVVE omschreven verplichting kan voldoen. -----

Slotverklaring van de notaris -----

Waarvan Akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van de -----
Akte vermeld en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur -
vijf minuten.

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR

AFSCHRIJFT:

door mij, mr. Frank
Robert Sterel, notaris
te Amsterdam.