



# S

Dossiernummer: AJ/19838

Van der Stap Notarissen

## VEILINGVOORWAARDEN

Hoogstraat 50, 50B, 50C en 52 te Leerdam

Op achtentwintig december tweeduizend achttien verscheen voor mij, mr. -----  
Martijn Gerardus Petrus van Ansem, hierna te noemen notaris, als waarnemer --  
van mr. Meindert Rudolf Hendrik Krans, notaris te Rotterdam: -----  
mevrouw Alexandra Josina de Jel, werkzaam te 3012 CN Rotterdam, Weena ---  
690, geboren te Dordrecht op zeventien april negentienhonderd zesenzeventig, -  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **ABN AMRO Bank** ----  
**N.V.**, een naamloze vennootschap, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende  
te 1082 PP Amsterdam op het adres Gustav Mahlerlaan 10 (ingeschreven in het  
handelsregister onder nummer 34334259). -----

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende. -----

**Definities.** -----

**Artikel 1.** -----

In de akte wordt verstaan onder: -----

- *Algemene Veilingvoorwaarden:* -----

de Algemene Veilingvoorwaarden vastgesteld bij akte op -----  
eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. ----  
M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is  
ingeschreven in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, -  
deel 65530, nummer 153; -----

- *Eigenaar:* -----

de eigenaar van het Registergoed; -----

- *Hypotheek:* -----

het recht van hypotheek ten behoeve van de Verkoper tot een -----  
bedrag groot een miljoen euro (€ 1.000.000,00), alsmede tot een ---  
bedrag groot vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) voor rente en  
kosten, derhalve in totaal tot een bedrag groot een miljoen -----  
vierhonderdduizend euro (€ 1.400.000,00), gevestigd bij akte van -  
hypotheekverlening op achtentwintig oktober tweeduizend tien ---  
verleden voor mr. D.C. Ottevangers, destijds notaris te -----  
Graafstroom, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de ---  
Openbare Registers op negentwintig oktober tweeduizend tien in  
register Hypotheken 3, deel 61198, nummer 63; -----

- *Openbare Registers:* -----

de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden



# S

Van der Stap Notarissen

- ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers; -----
- *Pandrecht:* -----  
het/de pandrecht(en) als bedoeld in artikel 3:237 Burgerlijk Wetboek op de Roerende Zaken tot waarborg van dezelfde vordering tot zekerheid waarvoor de Hypotheek is gevestigd; -----
  - *Registergoed:* -----  
een perceel grond met de daarop gelegen winkelpanden met bovenwoningen, plaatselijk bekend Hoogstraat 50, 50B, 50C en 52 te Leerdam, kadastraal bekend gemeente **Leerdam**, sectie **B**, nummer **10595**, groot één are, vijftien centiare; -----
  - *Roerende Zaken:* -----  
de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren; -----
  - *Schuldenaar:* -----  
de schuldenaar van de vordering waarvoor de Hypotheek tot waarborg strekt; -----
  - *Veiling:* -----  
de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van het Registergoed en de Roerende Zaken; -----
  - *Veilingnotaris:* -----  
een van de notarissen verbonden aan Van der Stap Notarissen B.V.; -----
  - *Verkoper:* -----  
ABN AMRO Bank N.V. -----

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt. -----

**Veiling.** -----

**Artikel 2.** -----

De Verkoper heeft de Veilingnotaris verzocht om over te gaan tot de Veiling. ---

**Verkrijging van het Registergoed door de Eigenaar.** -----

**Artikel 3.** -----

De Eigenaar heeft het Registergoed verkregen door inschrijving in de Openbare Registers te Rotterdam op drie september negentienhonderd achtennegentig in -- register Hypotheken 4, deel 18149, nummer 8, van een afschrift van de op een --



# S

Van der Stap Notarissen

september negentienhonderd achtennegentig voor mr. F.G. van den Broek, ----  
destijds notaris te Molenaarsgraaf, gemeente Graafstroom, verleden akte van ----  
levering. -----

**Hypotheek en Pandrecht. Verzuim.** -----

**Artikel 4.** -----

1. Het Registergoed is belast met de Hypotheek. De Roerende Zaken zijn ----  
belast met het Pandrecht. -----
2. De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de -  
Hypotheek en het Pandrecht tot zekerheid strekken en zodoende maakt de --  
Verkoper gebruik van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3:268 -----  
Burgerlijk Wetboek om over te gaan tot Veiling van het Registergoed en de  
Roerende Zaken. -----

**Wettelijke voorschriften.** -----

**Artikel 5.** -----

Voldaan is casu quo zal worden aan de wettelijke voorschriften, waaronder: ----

- aanzegging van Veiling overeenkomstig artikel 544 Wetboek van -----  
Burgerlijke Rechtsvordering; -----
- vaststelling van de website en gedurende welke periode er geboden kan ----  
worden en schriftelijke kennisgeving daarvan overeenkomstig artikel 515 --  
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering; -----
- bekendmaking van de verkoop overeenkomstig artikel 516 Wetboek van ---  
Burgerlijke Rechtsvordering. -----

**Vaststelling veilingvoorwaarden.** -----

**Artikel 6.** -----

De Verkoper stelt voor om ter zake de Veiling van het Registergoed en de -----  
Roerende Zaken van toepassing te verklaren de Algemene Veilingvoorwaarden  
en, in aanvulling op en in afwijking van de Algemene Veilingvoorwaarden, de -  
navolgende bijzondere voorwaarden. In de navolgende bijzondere voorwaarden  
zijn de gehanteerde begrippen gelijk aan de begrippen vermeld in de Algemene  
Veilingvoorwaarden, voor zover niet anders is bepaald. -----

In aanvulling casu quo afwijking van: -----

- **Begrippen:** -----
  - omvat het begrip “Bieder” tevens diegene die een bieding als bedoeld -  
in artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uitbrengt;
  - omvat het begrip “Bieding” tevens een bieding als bedoeld in artikel ---  
547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering; -----
  - blijkt het Biedprotocol ook uit informatie op de Website; -----



## Van der Stap Notarissen

- omvat het begrip “Gunning” tevens de enkele acceptatie door de -----  
Verkoper van een bod als bedoeld in artikel 547 lid 2 Wetboek van -----  
Burgerlijke Rechtsvordering waardoor een koopovereenkomst als -----  
bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek tot stand komt; -----
- omvat het begrip “Koopovereenkomst” tevens een koopovereenkomst -  
als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; -----
- omvat het begrip “Koopsom” tevens de koopsom van een -----  
koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk -----  
Wetboek; -----
- wordt onder “Onderhandse Verkoop” verstaan een onderhandse -----  
verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; -----
- Artikel 1. (Omschrijving Registergoed. Objectinformatie): -----
  - is de Verkoper niet gehouden publiekrechtelijke lasten en beperkingen  
te vermelden voor zover deze: -----
    - kenbaar zijn uit de openbare registers voor registergoederen; of ----
    - niet het Registergoed in het bijzonder betreffen, waaronder -----  
begrepen doch niet beperkt tot publiekrechtelijke beperkingen van  
algemene strekking zoals beleidsregels, verordeningen of -----  
bestemmingsplannen; -----
  - ontslaat de eventuele vermelding van de publiekrechtelijke bestemming  
van het Registergoed de Koper niet van zijn onderzoeksplicht naar deze  
bestemming; -----
- Artikel 4. (De Veiling): -----
  - indien er tijdens de Afslag wordt afgemijnd, is het hoogste Bod gelijk -  
aan het totaal van de Inzetsom en het Afmijnbedrag; -----
- Artikel 5 (Het Bod): -----
  - is een Bieder niet meer aan zijn Bod gebonden, indien de -----  
Veilingnotaris hem heeft bericht dat de Koper de waarborgsom heeft --  
voldaan; -----
  - wordt de Inzet automatisch verlengd met twee minuten indien er in de -  
laatste drie minuten voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt --  
gedaan met dien verstande dat de Inzet niet wordt verlengd indien de --  
Inzet als gevolg van deze verlenging na de in artikel 4 lid 1 bedoelde --  
eindtijd eindigt; -----
- Artikel 7 (Inzetsom): -----
  - bedraagt de inzetpremie één procent (1%) van de Inzetsom; -----
  - heeft de Inzetter die tevens de Koper is wel recht op een inzetpremie; --



- Artikel 8 (Bieder voor een ander): -----
  - heeft een Bieder niet het recht te verklaren dat hij de Bieding heeft ----  
uitgebracht namens één of meer anderen; -----
- Artikel 9 (Gunning, beraad, niet Gunning en afgelasting): -----
  - heeft de Verkoper ook het recht om te gunnen aan een andere Bieder ---  
dan de Hoogste Bieder ingeval de Koopovereenkomst met de Hoogste -  
Bieder door de Verkoper is ontbonden overeenkomstig het in artikel 23  
lid 2 sub b bepaalde; -----
  - is de Verkoper, tot het moment van betaling van de Koopsom, bevoegd  
de tot stand gekomen Koopovereenkomst te ontbinden door middel van  
een schriftelijke mededeling aan de Koper, indien een Nederlandse ----  
rechter in een (kort geding) procedure bepaalt dat de Verkoper niet ----  
bevoegd is om over te gaan tot de Veiling; -----
  - zijn, ingeval de Koper een maatschap, vennootschap onder firma of een  
commanditaire vennootschap is: -----
    - de maten van de maatschap; -----
    - de vennoten van de vennootschap onder firma; of -----
    - de beherend vennoten van de commanditaire vennootschap, -----  
ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voor de Koper  
voortvloeien uit de Koopovereenkomst; -----
- Artikel 10 (Belasting en kosten): -----
  - worden voor zover verschuldigd uitsluitend aan de Koper in rekening --  
gebracht: -----
    - a. de verschuldigde overdrachtsbelasting tegen een tarief van: -----
      - zes procent (6%) over het gedeelte van de grondslag voor de --  
overdrachtsbelasting dat is toe te rekenen aan het gedeelte van  
het Registergoed dat niet kwalificeert als woning als bedoeld -  
in artikel 14 lid 2 Wet belastingen op rechtsverkeer, te weten -  
veertig procent (40%) van de Koopsom; en -----
      - twee procent (2%) over het gedeelte van de grondslag voor de  
overdrachtsbelasting dat is toe te rekenen aan het gedeelte van  
het Registergoed dat wel kwalificeert als woning als bedoeld --  
in artikel 14 lid 2 Wet belastingen op rechtsverkeer, te weten -  
zestig procent (60%) van de Koopsom; -----
    - b. het notariële honorarium voor de Veiling groot vijfduizend euro ---  
(€ 5.000,00), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting -  
per levering; voor kantoorkosten zal een bedrag gelijk aan zes ----



# S

**Van der Stap Notarissen**

- procent (6%) van het te declareren honorarium in rekening worden gebracht; -----
- c. de kosten van de kadastrale recherches ter zake van het -----  
Registergoed met inbegrip van de kosten van het opvragen van alle  
benodigde akte(n) en kadastrale kaart(en) en het doen van een -----  
erfdienstbaarhedenonderzoek tot uiterlijk één april -----  
negentienhonderd vijftig, in totaal groot tweehonderd -----  
zevenenveertig euro en vijftig cent (€ 247,50), exclusief de -----  
daarover verschuldigde omzetbelasting; -----
  - d. het kadastrale recht ter zake van de levering van het Registergoed,  
groot eenhonderd zevenendertig euro en vijftig cent (€ 137,50) per  
levering; -----
  - e. de kosten van ontruiming van het Verkochte, volgens een indicatie  
naar beste weten van de Verkoper groot maximaal drieduizend ----  
euro (€ 3.000,00), exclusief omzetbelasting; -----
  - f. voor zover op verzoek van de koper aan de koper een eerste grosse  
wordt afgegeven: het notarieel honorarium, groot eenhonderd -----  
tachtig euro (€ 180,00), exclusief de daarover verschuldigde -----  
omzetbelasting; voor kantoorkosten zal een bedrag gelijk aan zes --  
procent (6%) van het te declareren honorarium in rekening worden  
gebracht; -----
- geldt in plaats van het genoemde bedrag voor kadastraal recht het -----  
werkelijk verschuldigd bedrag indien, bijvoorbeeld als gevolg van een -  
tariefswijziging, het werkelijk verschuldigde bedrag afwijkt van het ----  
genoemde bedrag; -----
  - worden aan de Verkoper in rekening gebracht alle niet aan de Koper in  
rekening gebrachte kosten ter zake van de Veiling; -----
  - blijft artikel 3 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968, overeenkomstig ---  
het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negentien -----  
september tweeduizend dertien, met kenmerk BLKB2013/1686M, -----  
buiten toepassing, omdat: -----
  - alle betrokken partijen dat volgen en de daarbij behorende -----  
gevolgen voor de omzetbelasting accepteren; -----
  - de Notaris omzetbelasting zal voldoen over het notarieel -----  
honorarium ter zake van de Veiling; en -----
  - de Koper geldt als directe afnemer bij de toepassing van de -----  
verlegging als bedoeld in artikel 12 lid 5 Wet op de omzetbelasting



# S

Van der Stap Notarissen

- 1968 juncto artikel 24ba lid 1 onderdeel d of e Uitvoeringsbesluit -  
omzetbelasting 1968, met dien verstande dat de eigenaar geacht ----  
wordt stilzwijgend in te stemmen met het, overeenkomstig het ----  
besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negentien ----  
september tweeduizend dertien, met kenmerk BLKB2013/1686M,  
buiten toepassing blijven van artikel 3 lid 5 Wet op de -----  
omzetbelasting 1968 en de gevolgen daarvan voor de -----  
omzetbelasting; -----
- is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting --  
verschuldigd omdat, voor zover de levering niet kwalificeert als een --  
overgang van een (gedeelte van een) algemeenheid van goederen als --  
bedoeld in artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968: -----
    - het Registergoed meer dan twee (2) jaren geleden voor het eerst in  
gebruik genomen is; -----
    - er niet, voor zover de levering van het Registergoed op grond van -  
artikel 3 Wet op de omzetbelasting 1968 als levering aangemerkt --  
dient te worden, geopteerd zal worden voor een met omzetbelasting  
belaste levering van het Registergoed; en -----
    - er niet, voor zover de levering van het Registergoed op grond van -  
artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid -  
1 letter b ten vijfde laatste volzin van de Wet op de omzetbelasting  
1968 als verhuur aangemerkt dient te worden, een verzoek als -----  
bedoeld in artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968  
zal worden gedaan, om te worden uitgezonderd van de vrijstelling -  
van omzetbelasting op de verhuur van het Registergoed, -----  
met dien verstande dat onder “levering” in dit verband uitsluitend -----  
bedoeld wordt de relevante levering in de zin van de Wet op de -----  
Omzetbelasting 1968; -----
  - hoeft de Koper alleen dan minder overdrachtsbelasting dan de hiervoor  
bedoelde twee procent (2%) en zes procent (6%), over de gehele -----  
Koopsom te storten op de Kwaliteitsrekening, als hij tijdig vóór de ----  
Levering: -----
    - de schriftelijke bevestiging van de bevoegde inspecteur van de ----  
Belastingdienst; of -----
    - alle stukken met objectieve bewijzen, -----
- heeft overhandigd aan de Notaris waaruit ten genoegen van de Notaris -  
blijkt dat is voldaan aan alle voorwaarden die: -----



# S

## Van der Stap Notarissen

- blijktens de vrijstelling als bedoeld in de Wet belastingen van ----- rechtsverkeer waarop een beroep wordt gedaan zijn vereist voor --- het invoeren van die vrijstelling; of -----
- blijktens de goedkeuring in een besluit van de Staatsecretaris van -- Financiën waarop een beroep wordt gedaan zijn vereist voor een -- beroep op die goedkeuring; of -----
- volgens het Ministerie van Financiën zijn vereist voor de ----- toepasselijkheid van het verlaagde tarief als bedoeld in artikel 14 -- lid 2 Wet belastingen van rechtsverkeer, -----

met dien verstande dat wanneer het voldoen aan alle voorwaarden slechts -- betrekking heeft op een gedeelte van het Registergoed, de Koper tevens --- tijdig vóór de Levering de stukken aan de Notaris dient te overhandigen die blijktens het Ministerie van Financiën zijn vereist voor de vaststelling ----- van de toerekening van een gedeelte van de grondslag voor de ----- overdrachtsbelasting aan het betreffende gedeelte van het Registergoed; ---

- zal de Notaris namens de Koper aangifte doen voor de ----- overdrachtsbelasting voor het op de Kwaliteitsrekening aan ----- overdrachtsbelasting ontvangen bedrag en dit bedrag conform de ----- aangifte afdragen; -----

- Artikel 11 (Tijdstip van betaling): -----

- worden de verplichtingen tot betaling van de Koopsom en tot Levering van het Registergoed, indien een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de Faillissementswet, opgeschort tot vijf (5) dagen na de datum waarop de Veilingnotaris bij schriftelijke verklaring van de ----- Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot - het Registergoed is geëindigd, met dien verstande dat de overige ----- verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een --- waarborgsom, niet worden opgeschort; -----
- worden de verplichtingen tot betaling van de Koopsom en tot Levering van het Registergoed, indien van overheidswege of op grond van een -- rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot ---- opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een ----- koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is ---- gekomen, opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de ----- Veilingnotaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is ----- geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met ----- betrekking tot het Registergoed is geëindigd, met dien verstande dat de





- overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet worden opgeschort; -----
- heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien - de Verkoper na afloop van een hiervoor bedoelde afkoelingsperiode het Registergoed niet meer kan of mag leveren, met dien verstande dat ---- ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk is tot de vijfde dag na -- de datum waarop de Veilingnotaris bij schriftelijke verklaring van de -- Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is - geëindigd; -----
  - Artikel 12 (Wijze van betaling, kwijting): -----
    - wordt de Koper geacht een verschuldigd bedrag niet te hebben voldaan, ondanks dat de Kwaliteitsrekening is gecrediteerd met het betreffende - bedrag, indien het bedrag is overgemaakt van een rekening die niet op - naam van de Koper staat, totdat de Veilingnotaris een verklaring heeft - ontvangen van de houder van de rekening, waarvan het bedrag is ----- overgemaakt, waarin deze rekeninghouder verklaart het betreffende ---- bedrag onvoorwaardelijk aan de Koper ter beschikking te hebben ----- gesteld ter betaling van het door de Koper verschuldigde bedrag; -----
  - Artikel 13 (Waarborgsom): -----
    - zal de Notaris eventuele negatieve rente, die de financiële instelling bij wie de Notaris de Kwaliteitsrekening aanhoudt, ter zake van de ----- waarborgsom in rekening brengt, in mindering brengen op de ----- waarborgsom; -----
    - dient de Koper een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien ----- procent (10%) van de Koopsom, met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00); -----
  - Artikel 16 (Bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen): -----
    - is de Verkoper bekend met verplichtingen, lasten en/of beperkingen ---- voorkomende in de op een september negentienhonderd achtennegentig voor mr. F.G. van den Broek, destijds notaris te Molenaarsgraaf, ----- verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Rotterdam op drie ----- september negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4, deel 18149, nummer 8, woordelijk luidende als volgt: -----  
“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE -----  
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----  
*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen -*



# S

**Van der Stap Notarissen**

- en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: -----
- a. *een akte van transport op vierentwintig augustus negentienhonderd vijftientig voor de destijds te Leerdam standplaats hebbende --- notaris W.A. de Jonge van der Halen, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Gorinchem op zesentwintig augustus ----- negentienhonderd vijftientig in deel 689 nummer 37, waarin --- woordelijk staat vermeld: -----*
- Ten behoeve van het aan verkooper toebehoorend kadastraal ----- perceel nummer 4923 van dezelfde sectie wordt ten laste van het -- hierbij verkochte voorbehouden de erfdiensbaarheid van licht ---- door de ramen zoals die thans aanwezig zijn in den muur die de --- noordgrens van het verkochte uitmaakt, -----*
- de verkooper behoudt zich verder, voor zich en zijn opvolgers in --- den eigendom, het recht voor om boven den noord oostelijken hoek van het bij deze verkocht, te hebben en te houden een gedeelte der tot bergplaats ingerichte werkplaats, met de daarin aanwezige ---- lichtramen op de open plaats van het verkochte, zooals dit thans is uitgebouwd boven de keuken van het verkochte, terwijl de kooper - en zijn opvolgers in den eigendom, het recht zullen hebben en ----- houden van bovenbouw van zolder en dak, zooals dit thans bestaat boven de westelijke helft van het als poort dienende gedeelte van -- gemeld kadastraal perceel nummer 4923 en het recht van afvoer -- van hemelwater door de goot langs de oostzijde van het dak, onder verplichting om voor één/derde gedeelte bij te dragen in eventuele kosten van onderhoud en vernieuwing van die goot; -----*
- indien bij brandschade aan- of instorting van de betreffende ----- opstallen, zoodanige schade is toegebracht aan voorschreven ----- overbouwingen, zoodat deze niet meer geschikt zijn voor de ----- doeleinden waarvoor zij worden gebruikt, zullen de rechten om --- deze te hebben en te houden en de verplichtingen om deze te ----- dulden, vervallen zijn; -----*
- ten behoeve van het verkochte en ten laste van meergemeld ----- kadastraal perceel nummer 4923 wordt bij deze gevestigd de ----- erfdiensbaarheid van gootrecht door de bestaande riolen en ----- putten.” -----*
- b. *processen-verbaal van veiling en toeslag opgemaakt door notaris - W.S. de Jonge van der Halen te Leerdam op twintig en -----*



zevenentwintig september negentienhonderd vijfendertig, -----  
overgeschreven ten hypotheekantore te Gorinchem op elf -----  
november daarna, in deel 771 nummer 27, waarin woordelijk staat  
vermeld: -----  
de eigenaar van het kadastrale perceel nummer 4923 dierzelfde ---  
Sectie heeft het recht, om boven den noord-westelijken hoek van ---  
het perceel te hebben en te houden een gedeelte der tot bergplaats  
ingerichte werkplaats, welke boven de keuken op gemelden noord--  
westelijken hoek is uitgebouwd, op de thans bestaande wijze. -----  
De dakgoot tusschen de huizen op de kadastrale perceelen -----  
Leerdam, Sectie B nummers 3472 en 3475 blijft dienen tot afvoer --  
van dakwater van beide huizen en van het kadastrale perceel -----  
nummer 4923 dierzelfde Sectie, gevestigd als erfdienstbaarheid ---  
van gootrecht onder verplichting van den eigenaar van het hierbij  
verkochte tot het bijdragen voor één/derde gedeelte in de eventuele  
kosten van onderhoud en vernieuwing van die dakgoot. -----  
c. een akte vestiging erfdiensbaarheden, elf oktober -----  
negentienhonderd negenentachtig voor genoemde notaris van -----  
Meijenfeldt, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te ----  
Rotterdam twaalf oktober negentienhonderd negenentachtig in deel  
10746 nummer 24, waarin woordelijk staat vermeld: -----  
De comparant Gerrit Jan van der Spek verklaart ten laste van het -  
hem in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend als -----  
Gemeente Leerdam, Sectie B nummer 6966, gelegen tussen de ----  
Kerkstraat en de Hoogstraat te Leerdam, te vestigen de navolgende  
erfdienstbaarheid: -----  
De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een deur in elk  
der zijgevels van de kadastrale percelen der Gemeente Leerdam, --  
Sectie B nummers 7068 en 3475, alsmede de erfdienstbaarheid om  
via deze deuren te komen en te gaan van en naar de Hoogstraat te  
Leerdam, door de bestaande steeg. -----  
Voormelde erfdienstbaarheid wordt na verbouwing van de -----  
opstallen aanwezig op de kadastrale percelen der Gemeente -----  
Leerdam, Sectie B nummers 4121, 7068, 3473 en 3475 geacht ----  
gevestigd te zijn ten behoeve van al deze kadastrale percelen, ----  
indien het gebruik van de opstal daarop dit wenselijk maakt.” ----  
Enzovoorts -----



# S

Van der Stap Notarissen

*“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID -----*

*De comparanten verklaarden ingevolge voormelde overeenkomst van --  
verkoop en koop, dat de navolgende erfdiensbaaerheid nog gevestigd --  
dient te worden en alzo bij deze te vestigen een erfdiensbaaerheid over  
en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en het aan verkoper  
in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel -----  
gemeente Leerdam sectie B nummer 7068, waardoor de bestaande -----  
toestand ten aanzien van constructieve zaken, waaronder inbalking, ---  
riolering, afwatering, lichttoetreding en dergelijke blijft gehandhaafd.”*

- Artikel 18 (Levering): -----
  - machtigt de Koper de Veilingnotaris om namens hem de verklaring te -  
verzoeken als bedoeld in artikel 3:273 lid 2 Burgerlijk Wetboek en deze  
verklaring na ontvangst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare  
registers; -----
- Artikel 19 (Risico en verzekering): -----
  - is het Registergoed, omdat het geheel of gedeeltelijk tot woning is -----  
bestemd, voor risico van de Koper vanaf het moment van de -----  
inschrijving van de in artikel 9 lid 4 bedoelde notariële akte in de -----  
daartoe bestemde openbare registers; -----
- Artikel 22 (Huur / gebruik): -----  
zullen: -----
  - essentialia; -----
  - overeenkomsten; -----
  - andere schriftelijke stukken, -----  
met betrekking tot de verhuursituatie van het Registergoed, voor zover  
bekend bij de Verkoper casu quo in bezit van de Verkoper, niet worden  
vermeld in deze akte, maar worden vermeld casu quo worden -----  
opgenomen in de Objectinformatie; -----
  - komt de Verkoper niet de bevoegdheid toe om terzake het niet tot -----  
bewoning bestemde gedeelte van het Registergoed, de bestaande -----  
huurovereenkomst(en) te vernietigen met een beroep op artikel 3:264 --  
Burgerlijk Wetboek, omdat de Verkoper toestemming heeft gegeven ---  
voor de verhuring; -----
  - zal de Verkoper terzake het tot bewoning bestemde gedeelte van het ---  
Registergoed geen verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk --  
Wetboek voor de inroeping van het huurbeding ter zake van de in de ---  
Objectinformatie vermelde casu quo opgenomen -----



- huurovereenkomst(en), waarop de artikelen 7:271 tot en met 7:277 ----  
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, aanvragen aangezien de -----  
Verkoper het huurbeding niet kan inroepen omdat de Verkoper -----  
toestemming heeft gegeven voor de verhuring; -----
- voor zover de Verkoper geen beroep doet op de nietigheid van -----  
huurovereenkomsten die niet tegen de Verkoper kunnen worden -----  
ingeroepen of er huurovereenkomsten van kracht zijn die wel tegen de -  
Verkoper kunnen worden ingeroepen, aanvaardt de Koper het -----  
Registergoed onder gestanddoening van de betreffende -----  
huurovereenkomsten; -----
  - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de  
huurovereenkomst waarin de Levering valt, niet tussen de Verkoper en  
de Koper verrekend, ook niet als de Verkoper de betreffende -----  
huurtermijn heeft ontvangen; -----
  - komt ook het risico dat een in de Objectinformatie opgenomen -----  
huurovereenkomst vóór het tot stand komen van de koop is gewijzigd, -  
voor rekening van de Koper; -----
  - Artikel 23 (Niet nakoming): -----
    - bedraagt de in artikel 23 lid 2 onder b bedoelde boete minimaal -----  
vijftienduizend euro (€ 15.000,00); -----
    - is de in artikel 23 lid 2 bedoelde boete van drie promille (3‰) van de --  
Koopsom met een minimum van in elk geval eenduizend euro -----  
(€ 1.000,00) in geval van niet nakoming door de Koper ook -----  
verschuldigd indien de niet nakoming door de Koper niet aan de Koper  
is toe te rekenen; -----
    - bestaat het in de tweede volzin van artikel 23 lid 3 bedoelde recht van -  
de Koper alleen indien: -----
      - de beschadiging van en/of het gebrek aan het Registergoed is -----  
ontstaan vóór het tijdstip van de risico overgang als bedoeld in ----  
artikel 19; -----
      - de Koper vóór de betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de ----  
Verkoper heeft medegedeeld dat sprake is van een zodanige -----  
beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan het Registergoed; -  
en -----
      - de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de -----  
koopovereenkomst is nagekomen, -----
- met dien verstande dat de hoogte van de vergoeding zal worden -----



- vastgesteld in overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke ----  
waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe -----  
bevoegde rechter. -----
- Artikel 27 (Slotbepalingen): -----
    - garandeert de Koper, ingeval hij een naamloze vennootschap is, dat het  
bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de -----  
Koopovereenkomst niet van toepassing is; -----
    - de in de Algemene Veilingvoorwaarden bedoelde Website is: -----  
www.bog-auctions.com. -----
  - Onderhandse Verkoop: -----
    - zijn in aanvulling op de Algemene Veilingvoorwaarden de navolgende  
bepalingen van toepassing op een Onderhandse Verkoop: -----
      1. Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan  
onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van  
een aan de Veilingnotaris, gerichte schriftelijke verklaring. De ----  
Bieder die na afloop van de in de vorige volzin bedoelde termijn --  
van veertien (14) dagen het hoogste onderhandse Bod heeft -----  
gedaan, heeft geen recht op de inzetpremie. -----
      2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien ---  
dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, -  
tenzij de Bieder op eerste verzoek van de Veilingnotaris en vóór de  
indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of  
de herroepelijkheid schriftelijk intrekt. -----
      3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de Verkoper, de -  
hypotheekgever, een andere hypotheekhouder of een executoriaal -  
beslaglegger, komt de Koopovereenkomst tot stand met -----  
inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk -----  
Wetboek. -----  
De Bieder met wie de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, ---  
heeft niet het recht te verklaren dat hij zijn onderhandse Bod heeft  
uitgebracht namens één of meer anderen. -----
      4. Ingeval van aanvaarding van het onderhandse Bod door de -----  
Verkoper, zullen de Verkoper en de Koper zich ieder inspannen het  
verzoek tot Onderhandse Verkoop, voor zover deze Onderhandse -  
Verkoop niet reeds is ontbonden door het in vervulling gaan van --  
een in lid 11 van dit artikel bedoelde ontbindende voorwaarde, ----  
binnen de in artikel 548 lid 1 Wetboek van Burgerlijke -----



- Rechtsvordering bedoelde termijn in te dienen bij de -----  
voorzieningenrechter van de rechtbank, in welk kader de Koper ---  
tijdig voor het verloop van die termijn een onderhandse -----  
koopovereenkomst zal tekenen en de handtekening(en) van (de ----  
rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van) de Koper zal laten -----  
legaliseren door een Nederlandse notaris, met dien verstande dat --  
het eventueel niet of niet tijdig tekenen of laten legaliseren op geen  
enkel wijze aan de totstandkoming van de Koopovereenkomst op -  
in de weg staat. -----
5. Bij een Onderhandse Verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor  
de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, -  
tenzij de aard van een Onderhandse Verkoop zich daartegen verzet  
of daarvan in dit artikel wordt afgeweken. Ingeval de -----  
hypotheekgever, een andere hypotheekhouder of een executoriaal -  
beslaglegger het verzoek als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 -----  
Burgerlijk Wetboek heeft ingediend, is het niet mogelijk in de ----  
Koopovereenkomst af te wijken van de voorwaarden die gelden ---  
voor de Veiling van het Registergoed, waaronder met name -----  
begrepen doch niet beperkt tot de bepalingen van dit artikel. -----
6. In afwijking van artikel 11 dient: -----
- de waarborgsom bedoeld in artikel 13 door de Koper te -----  
worden betaald: -----
  - indien de Verkoper verzoek als bedoeld in artikel 3:268 lid  
2 Burgerlijk Wetboek heeft ingediend: uiterlijk twee (2) --  
dagen nadat hem is bericht dat zijn onderhandse Bod is ---  
geaccepteerd, op welke termijn in afwijking van artikel 27  
lid 1 de Algemene Termijnenwet niet van toepassing is; --
  - indien de hypotheekgever, een andere hypotheekhouder of  
een executoriaal beslaglegger het verzoek als bedoeld in --  
artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek heeft ingediend: ---  
uiterlijk vóór de indiening van het betreffende verzoek; ---
  - dienen de Koopsom en de overige in artikel 10 bedoelde -----  
kosten en lasten door de Koper te worden betaald uiterlijk ----  
vier (4) weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse  
Verkoop heeft goedgekeurd; -----
7. Indien een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de  
Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de ---



- Koopsom en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf (5) dagen na de datum waarop de Veilingnotaris bij schriftelijke --- verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de ----- afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is ----- geëindigd. De overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, worden in dat geval niet ---- opgeschort. -----
8. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke ----- beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden - de verplichtingen tot betaling van de Koopsom en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Veilingnotaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is ----- geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met - betrekking tot het Registergoed is geëindigd. De overige ----- verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, worden in dat geval niet opgeschort. -----
  9. Indien de Verkoper na afloop van een hiervoor bedoelde ----- afkoelingsperiode het Registergoed niet meer kan of mag leveren, - heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. --- Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Veilingnotaris bij schriftelijke verklaring -- van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of ----- opschortingsperiode is geëindigd. -----
  10. De Onderhandse Verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de ----- voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van --- Burgerlijke Rechtsvordering. -----
  11. De Onderhandse Verkoop wordt aangegaan onder de ontbindende - voorwaarden dat: -----
    - a. de inschrijving van de akte van levering in de daartoe ----- bestemde openbare registers niet plaatsvindt binnen een door - de curator van de rechthebbende van het Registergoed gestelde termijn als bedoeld in artikel 58 Faillissementswet; of -----
    - b. de Koper niet tijdig en volledig voldoet aan de verplichting om de waarborgsom, bedoeld in artikel 13, te voldoen, -----





# S

**Van der Stap Notarissen**

met dien verstande dat: -----

- de ontbindende voorwaarde bedoeld onder a wordt vervuld ----  
door het enkele feit dat de betreffende omstandigheid zich ----  
voordoet; -----
- indien de ontbindende voorwaarde bedoeld onder a wordt -----  
vervuld, de Koper, in geval het in vervulling gaan van de -----  
ontbindende voorwaarde niet aan de Verkoper is te wijten en -  
de tussen goedkeuring van de Onderhandse verkoop door de --  
voorzieningenrechter en het einde van de door de curator -----  
gestelde termijn ten minste vijf (5) werkdagen zijn gelegen, --  
gehouden is de schade van de Verkoper te vergoeden met dien  
verstande dat tot die schade in ieder geval gerekend wordt ----  
hetgeen de Verkoper moet bijdragen in de algemene -----  
faillissementskosten als bedoeld in artikel 182 lid 1 -----  
Faillissementswet en het nadelig verschil als bedoeld in artikel  
23 lid 4 met dien verstande dat in plaats van de Koopprijs van  
de herveiling gelezen moet worden de koopprijs waarvoor de -  
curator het Registergoed alsnog vervreemd. -----

Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de vervulling van  
de onder b bedoelde ontbindende voorwaarde. -----

12. In afwijking van artikel 22 komt het risico dat er personen -----  
krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van (het tot ---  
bewoning bestemde gedeelte van) het Registergoed op het moment  
van aankondiging van de Veiling en de Verkoper (nog) geen verlot  
voor het intropen van het huurbeding heeft gevraagd of een -----  
gevraagd verlot voor het intropen van het huurbeding (nog) niet ---  
is/wordt verleend, voor rekening van de Koper. -----
13. Het Registergoed is voor risico van de Koper vanaf het moment ---  
van de inschrijving van de akte van levering in de daartoe -----  
bestemde openbare registers; -----
14. De Verkoper kan, in het belang van de rechthebbende van het -----  
Registergoed, een door hem in te dienen verzoek niet indienen of --  
een door hem ingediend verzoek intrekken zonder dat de Verkoper  
gehouden is aan de Koper schade te vergoeden. -----  
Het niet indienen van het verzoek of, na indiening, het intrekken --  
van het verzoek, wordt in ieder geval geacht in het belang van de --  
rechthebbende van het Registergoed te zijn indien: -----



# S

Van der Stap Notarissen

- op een tijdstip dat lossing op grond van artikel 3:269 -----  
Burgerlijk Wetboek mogelijk is, de in dat artikel bedoelde -----  
bedragen aan de Verkoper worden voldaan; -----
  - de achterstand in de betaling van de vordering waarvoor de ---  
hypotheek ten behoeve van de Verkoper op het Registergoed -  
tot waarborg strekt en de executiekosten worden voldaan; ----
  - een Nederlandse rechter in een (kort geding) procedure bepaalt  
dat de Verkoper niet bevoegd is om over te gaan tot Veiling ---  
van het Registergoed. -----
15. Diegene, die een gunstiger aanbod heeft gedaan dat -----  
overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt -----  
voorgelegd aan de voorzieningenrechter, is gehouden om, nog ----  
voordat de voorzieningenrechter eventueel bepaalt dat de verkoop -  
overeenkomstig dit aanbod zal geschieden: -----
- een onderhandse koopovereenkomst te (laten) tekenen en de --  
handtekening(en) (van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) -  
van de biedende partij) te laten legaliseren door een -----  
Nederlandse notaris; en -----
  - de waarborgsom bedoeld in artikel 13 te voldoen. -----
16. De Koper wordt geacht geen schade te lijden ingeval diegene die --  
het verzoek heeft ingediend of een andere in artikel 3:268 lid 2 ---  
Burgerlijk Wetboek bedoelde belanghebbende, een gunstiger -----  
aanbod voorlegt aan de voorzieningenrechter, noch ingeval de ----  
voorzieningenrechter vervolgens bepaalt dat de verkoop -----  
overeenkomstig een gunstiger aanbod zal geschieden. -----
17. De akte van levering zal worden verleden voor de Veilingnotaris. -  
Artikel 18 lid 4 is van overeenkomstige toepassing. -----

Naar aanleiding van het voorstel van de Verkoper en ter voldoening aan het ----  
bepaalde in artikel 517 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, stel ik, -  
Veilingnotaris, bij dezen de hiervoor vermelde voorwaarden vast als de -----  
voorwaarden waaronder de Veiling van het Registergoed en de Roerende Zaken  
zal plaatsvinden. -----

**Volmacht.** -----  
Van de volmacht op de comparante blijkt uit één onderhandse akte, die is -----  
gehecht aan een akte van veilingvoorwaarden op heden voor een waarnemer van  
mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, verleden. -----

**Slot.** -----



# S

**Van der Stap Notarissen**

De comparante is mij, notaris, bekend. -----  
Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte ----  
vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparante opgegeven en  
toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte --  
geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben --  
kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. -----  
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparante en --  
daarna door mij, notaris, ondertekend. -----  
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

