



Ambachtsweg 4 6657 CK Boven-Leeuwen

16
JUL

Bedrijfsruimte + Grond

Voor de meest actuele veilinginformatie kijkt u op [Veilingnotaris.nl](https://www.veilingnotaris.nl).

Objectomschrijving

De bedrijfsruimte met (onder) grond, gelegen aan de Ambachtsweg 4 te Boven-Leeuwen, kadastraal bekend gemeente Leeuwen, sectie B nummer 5244, groot eenduizend eenhonderd vierkante meter, en het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwen, sectie B nummer 5087, groot driehonderd vijfenzeftig vierkante meter.

Voor informatie met betrekking tot het registergoed kunt u contact opnemen met MVGM Bedrijfsmakelaar, de heer A.R. Reus, 06-25 08 64 96

Kadastrale gegevens

kadastraal bekend gemeente Leeuwen, sectie B nummers 5244 en 5087.

Bezichtiging

Bezichtiging mogelijk in overleg met notariskantoor.

Veilinglocatie & -datum

Zelfstandige veiling

donderdag 16 juli 2020 vanaf 11:00

Koop

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Verkoop | Executieveiling |
| Inzetpremie | zie bijz vw |
| Omzetbelasting | Niet verschuldigd |
| Datum van aanvaarding en betaling | donderdag 13 augustus 2020 |
| Inzetsom | |
| Afmijnsom | |
| Gegund | |

Notariskantoor

CMS Derks Star Busmann

Atrium
Parnassusweg 737
1077 DG Amsterdam

Telefoonnummer 0203016301
Faxnummer 0203016333
E-mailadres notariaatrealestate@cms-dsb.com

Mevr. mw. E.C. Ruiter-Overbeeke

Telefoonnummer 020-3016281
Faxnummer 020-3016333

Algemene voorwaarden

Op deze veiling zijn de algemene voorwaarden [AVVI 2015](#) van toepassing.

Bijzondere voorwaarden

ARTIKEL 6. ALGEMENE EN BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

6.1 Algemene veilingvoorwaarden

Deze openbare verkoop zal worden gehouden - voor zover daarvan bij de bijzondere veilingvoorwaarden niet is afgeweken - onder de Algemene veilingvoorwaarden met internetbieden 2015 ("AVVI 2015"), vastgesteld door de stichting: Stichting tot bevordering van onafhankelijke veilingen met internetbieden, met zetel te Amsterdam en met adres: 1081 JJ Amsterdam, Amstelveenseweg 638, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57252106 en opgenomen in een akte op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65530 nummer 153. Deze voorwaarden worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen. In deze voorwaarden staat onder meer vermeld dat het bieden geschiedt doordat de bieders hun bieding ingeven en bevestigen op de daartoe duidelijk aangegeven plaats op de Website. De eventuele koper of bieders op de veiling worden geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en worden geacht zich aan de inhoud te onderwerpen.

6.2 Bijzondere veilingvoorwaarden

Met betrekking tot het Registergoed en de openbare verkoop daarvan gelden voorts nog de volgende bijzondere voorwaarden, welke voor zover van toepassing, boven de AVVI 2015 prevaleren:

Artikel 4. De veiling

Aan artikel 4 lid 2 AVVI 2015 wordt toegevoegd:

Inzet en afslag vinden na elkaar plaats op zestiende juli tweeduizend twintig vanaf elf uur (11.00 uur) via de Website.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 AVVI 2015 wordt hierbij bepaald:

het afslagbedrag, zijnde de optelling van het bedrag in de eerste fase (opbod) en het bedrag in de tweede fase (afslag), vormt de koopsom.

Artikel 5. Het Bod

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 7 AVVI 2015 zal, indien in de laatste drie minuten voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt gedaan, de Inzet automatisch met twee minuten worden verlengd, met dien verstande dat de Inzet niet wordt verlengd indien de Inzet als gevolg van deze verlenging na de in artikel 4 lid 1 AVVI 2015 bedoelde eindtijd eindigt.

Artikel 7. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVVI 2015 bedraagt een procent (1%) en wordt aan de koper in rekening

gebracht.

Artikel 8. Bieden voor een ander

Eenieder heeft, overeenkomstig het in artikel 8 lid 3 AVVI 2015 bepaalde, het recht te verklaren, dat hij een Bieding namens een of meer anderen heeft uitgebracht. Deze verklaring dient voor de betaling van de Koopsom door deieder aan de Veilingnotaris te worden gedaan.

Artikel 9. Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVI 2015 eindigt de Termijn van Beraad vijf werkdagen na de dag van de Veilingperiode of zoveel eerder als de Verkoopster mocht hebben gegund.

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVI 2015 heeft Verkoopster het recht om te gunnen aan een andereieder dan de hoogsteieder.

Artikel 10. Belastingen en kosten

10.1 In afwijking/aanvulling van het bepaalde in artikel 10 van de AVVI 2015 komen voor rekening van koper alle eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn, alsmede de navolgende kosten:

- de overdrachtsbelasting die bij de levering van het Registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium van de notaris;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de kosten van advertenties, biljetten, marketing, afslagersloon, zaalhuur en huur van computers;
- kosten opvragen informatie;
- de kosten van doorhalingen van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen;
- kosten van de deurwaarder ten aanzien van de uitgebrachte exploitatie;
- de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn.

Voor een specificatie van de kosten wordt verwezen naar de Website en/of www.veilingnotaris.nl.

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 of zoveel later als ingevolge artikel 11 lid 1 AVVI 2015 de koopsom moet worden betaald.

10.2 Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake van de levering van het registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ter zake van de levering van het registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de veilinghouder te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 11. Tijdstip van betaling

11.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 AVVI 2015 dient de koper:

- (a) tien procent (10%) van de koopsom, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 13 lid 1 AVVI 2015 (zijnde tien procent (10%) van de koopsom) uiterlijk drie (3) dagen na de Gunning; en
- (b) de overige voor zijn rekening komende kosten, belastingen en lasten uiterlijk vier (4) weken na de veiling, te voldoen bij de Veilingnotaris op rekeningnummer NL10 RABO 0103.3686.04 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling grond Ambachtsweg 4 te Boven-Leeuwen/61900970".

11.2 Het in artikel 11.1 sub (a) gestelde komt te vervallen indien de Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet hoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Artikel 16. Bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

16.1 Aanschrijvingen

Uit een kadastraal uittreksel van heden is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzegging bekend is/ zijn. De Verkoopster aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

16.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar een

aantekening in voormelde Openbare Registers ter zake een besluit op basis van Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, betrokken bestuursorgaan Provincie Gelderland, afkomstig uit stuk Hyp4 63406/106, ingeschreven op zeven oktober tweeduizend dertien, waarvan een kopie is gehecht aan een akte, houdende vaststelling bijzondere veilingvoorwaarden, veertien februari tweeduizend twintig voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris, verleden.

16.3 Milieu/bodem

Conform het bepaalde in artikel 16 lid 3 AVVI 2015 aanvaardt Verkoopster geen enkele aansprakelijkheid omtrent de (mogelijke) aanwezigheid casu quo gevolgen van stoffen in, onder of aan het Registergoed welke volgens geldende milieumaatstaven schadelijk zouden kunnen zijn voor mens en milieu of die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Tevens wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder 16.2 is vermeld.

Omtrent de mogelijke aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks is door Verkoopster geen onderzoek ingesteld en wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

16.4 Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen en bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal van de gemeente West Maas en Waal, waarvan kopieën zijn gehecht aan een akte, houdende vaststelling bijzondere veilingvoorwaarden, veertien februari tweeduizend twintig voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris, verleden.

16.5 Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster 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 Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dezer 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.

16.6 Erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Leeuwen, sectie B, nummer 5244, wordt te dezen verwezen naar hiervoor genoemde titel van aankomst deel 56911 nummer 99, waarin staat vermeld:

"Erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is verkoper niets bekend."

Erfdienstbaarheid van overpad

Met betrekking tot de uitvoering van genoemde overeenkomst wordt bij deze akte "om niet" gevestigd en aanvaard:

- ten behoeve en ten laste van het verkochte;
- ten behoeve en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie C nummer 5152;
- ten behoeve en ten laste van het bij koper in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Leeuwen sectie B nummer 5087,

een erfdienstbaarheid van overpad om vanaf de hierboven genoemde percelen de openbare weg (Ambachtsweg) te kunnen bereiken en vice versa, over het thans bestaande pad op de kadastrale percelen gemeente Leeuwen sectie B nummer 5152 en sectie B nummer 5087.

Het pad mag niet zonder schriftelijke toestemming van alle eigenaren worden verlegd en zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover met een motorvoertuig, te voet, met een kinderwagen, met een rijwiel, een snorfiets of een bromfiets of een tweewielige motorfiets aan de hand, en met een hond aan de lijn te gaan.

Dit pad mag ook met een auto of ander vierwielig voertuig worden gebruikt, voor zover dat binnen de breedte van het hiervoor bedoelde pad mogelijk is.

De kosten van onderhoud en reparatie van het pad zijn voor rekening van de eigenaren gezamenlijk.

Het tracé van de erfdienstbaarheid is op aangehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening met ruitarcering aangegeven.

Kettingbeding

Verkoper en koper zijn verplicht een eventuele lekkage in de dakconstructie direct, dat wil zeggen uiterlijk binnen vijf werkdagen te herstellen. De kosten zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar waar deze lekkage zich bevindt, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van overige eigenaar/eigenaren van het registergoed, thans gelegen aan de Ambachtsweg 6 te Boven-Leeuwen.

Partijen verbinden zich jegens elkaar en aanvaarden dit ieder voor zich, het hiervoor bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar ten behoeve en ten laste van verkoper op te leggen, die ten behoeve en ten laste van deze aan te nemen en in verband daarmee om het hierboven bepaalde woordelijk in de akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftien duizend euro (€ 15.000,00) ten behoeve van de overige eigenaar/eigenaren van het registergoed thans gelegen aan de Ambachtsweg 6 te Boven-Leeuwen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster bij de levering aan koper worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van bedoelde belanghebbenden voor deze te worden aangenomen.

16.6 Aanvaarding "as is, where is"

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 Verkoopster dan wel jegens de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Risico en verzekering

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 AVVI 2015 geldt het volgende:

Omtrent de verzekering van het Registergoed zijn geen gegevens bekend. De koper dient vanaf Gunning zelf voor verzekering zorg te dragen. De koper kan de verzekering niet overnemen.

Artikel 20. Aflevering

In aanvulling van het bepaalde in artikel 20 AVVI 2015 vindt de aflevering van het Registergoed plaats uiterlijk vier (4) weken na de veiling.

Artikel 22. Huur/gebruik

22.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 22 AVVI 2015 verklaart Verkoopster dat zij onderzoek heeft ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt/bevinden en als zodanig niet bekend was/waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal de Verkoopster niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

22.2 De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden met inachtneming van het bovenvermelde.

22.3 Conform en in aanvulling op artikel 22 lid 4 AVVI 2015 geldt dat wat betreft iedere, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van kwijting, dan wel, in geval van een koopovereenkomst krachtens artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van levering, van kracht zijnde overeenkomst tot gebruik/huurovereenkomst:

- (a) het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de overeenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper komt;
- (b) de koper overigens ter zake:
 - (i) een door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom;
 - (ii) in weerwil van een verplichting ter zake niet door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom;
 - (iii) een in opdracht van de gebruiker/huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - (iv) in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de gebruiker/huurder gestelde bankgarantie, geen aanspraak jegens de Verkoopster heeft.
- (c) de koper geen aanspraak jegens de Verkoopster heeft op grond van het feit dat de gebruiker/huurder tot het moment van de datum van het passeren van de akte van kwijting dan wel, in geval van een koopovereenkomst krachtens artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ten tijde van de datum van het passeren van de akte van levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- (d) een eventueel door de gebruiker/huurder gestorte waarborgsom niet verrekend zal worden tussen de koper en de Verkoopster.
- (e) de eventuele lopende bruikleen-/huurtermijn tussen de Verkoopster en de koper niet verrekend zal worden.

Artikel 25. Aansprakelijkheid

In aanvulling op artikel 25 van de AVVI 2015 geldt het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "Verkoopinformatie").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om de gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

(a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.

Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.

De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

(b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.

Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

(c) Geen enkele medewerker van de Verkoopster en geen van de door de Verkoopster ingeschakelde derden (onder wie begrepen de Vastgoedadviseur en de Veilingnotaris) is gemachtigd om met betrekking tot het Registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

De bieder en/of diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of door de Verkoopster ingeschakelde derden (onder wie begrepen de Vastgoedadviseur en de Veilingnotaris) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de Verkoopinformatie, noch kan/kunnen hij/zij zich erop beroepen dat hij/zij niet voldoende in de gelegenheid is/zijn gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

ARTIKEL 7. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor 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 hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

ARTIKEL 8. ONDERHANDSE BIEDINGEN

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

ARTIKEL 9. WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend

om