

**Burgemeester Buiskoolweg 9, 9551TX
SELLINGEN (45733)**



Woonboerderij



Beschrijving

De voormalige boerderij met schuren, ondergrond, erf, tuin en grond, plaatselijk bekend Burgemeester Buiskoolweg 9 te 9551 TX Sellingen (op dit moment nog met een agrarische bestemming, zie overige informatie).



Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Noord donderdag 9 juni 2022
Inzet	donderdag 9 juni 2022 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 9 juni 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl
Behandelaar	dhr. F. Roelink



Objectinfo

Woningtype	Woonboerderij
Perceeloppervlakte	10020 m ²
Bezichtiging	dinsdag 24 mei 2022, van 14:00 tot 16:00 De bezichtiging van het object wordt verzorgd door Nieboer Makelaars: Poortstraat 24 9671 EB Winschoten (0597) 41 75 50 www.nieboer.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond



Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974, groot één hectare twintig centiare (1.00.20 ha).

Financieel

Lasten

Inzetpremie

1% t.l.v. de verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 7.200,00 (per 09-05-2022 om 16:45 uur)
alle kosten t.l.v. koper (per 09-05-2022 om 16:45 uur)

Bijzonderheden

Liefhebbers van landelijk wonen en ruimte opgelet...unieke kans!

Huidige bestemming is agrarisch, de gemeente is bereid mee te werken om aan het perceel een woonbestemming toe te kennen.

De koper zal dit zelf moeten regelen. Verkoper geeft geen garantie dat de bestemming kan worden gewijzigd.

Op goede locatie met rondom landerijen en aan vis-/vaarwater gelegen, royale (te verbouwen) vrijstaande woonboerderij met groot inpandig deel/schuur/garage voorzien van diverse bergingsruimten (geschikt voor meerdere auto's of vanzelfsprekend bedrijfsruimte of inbouw van meerdere woonruimtes), vrijstaande stenen schuur en grote tuin, welke is gesitueerd op het oosten. De bijgebouwen verkeren allen in een matige tot slechte staat. Gezien de afmeting en de ligging van de tuin is hier altijd wel een plek in de zon te vinden. Deze woonboerderij ademt de sfeer van het verleden, maar staat ook te popelen om een nieuwe eigentijdse invulling om niet alleen de 20e eeuw geheel te doorleven, maar ook de 21e en opvolgende eeuwen. De invulling is heel breed: gezinswoning, combinatie werken/ wonen, diverse alternatieve woonvormen of bent u zzp'er en zoekt u naar het juiste woon-/ bedrijfspand? Momenteel ca. 125 m² woonoppervlakte beschikbaar met nog mogelijkheid tot uitbreiding daarvan. Voor de huidige indeling en sfeerbeleving verwijzen wij naar de plattegronden en foto's. Totale grondoppervlakte ca. 10.020 m².

Begane grond: zij entree met witgoedaansluitingen en trap naar verdieping boven deel, badkamer met douche en vaste wastafel, slaapkamer met vaste kast en toegang naar tweede slaapkamer, woonkamer met schouw en gaskachel, woonkeuken met keukeninrichting, bijkeuken en bergingsruimte met trapopgang naar verdieping, achterhal/gang met toiletruimte en toegang naar deel. Het deel is voorzien van bergingsruimten en achterentree.

Verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 met dakraam en 2 met vaste kasten. Boven het deel aan de achterzijde van de woning is een grote vide en zolderberging (via het deel bereikbaar).

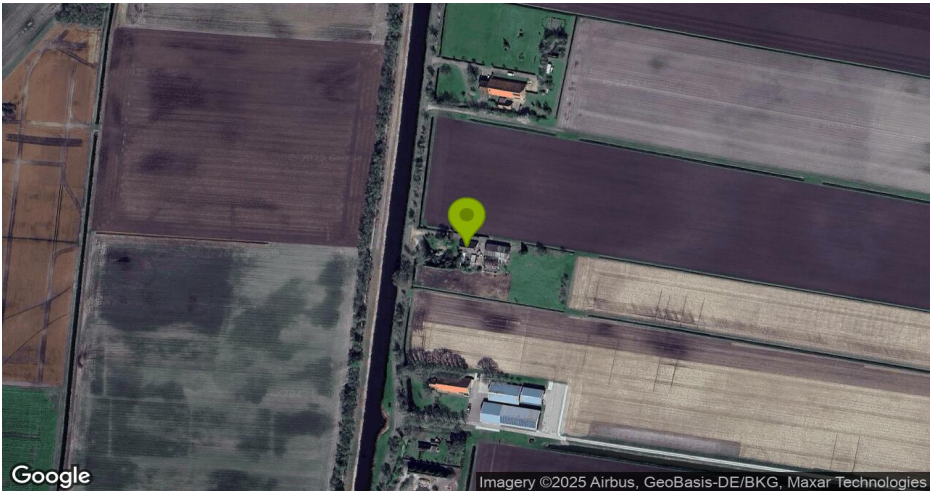
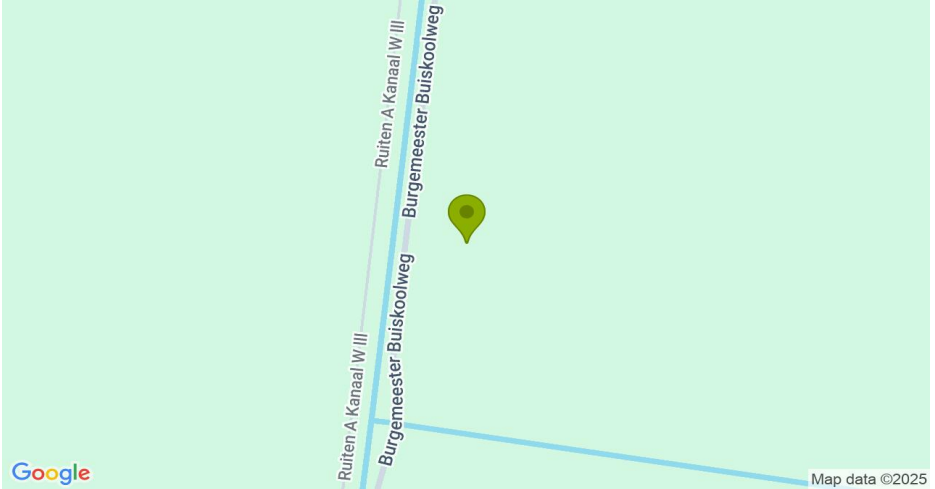
Indeling schuur: zeer royale schuurruimte met separate bergingsruimten en allen afzonderlijk te bereiken via buitenzijde. Deels voorzien van asbest dak.



Mocht de verkoper niet overgaan tot gunning, dan wordt aan de inzetter wel de inzetpremie uitbetaald.

Het verkochte zal aan de koper "as is where is" en zonder het verstrekken van enige garantie van de zijde van de verkoper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Registergoed rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.





Kadastrale kaart

45733-kadastralekaart9551BurgemeesterBuiskoolweg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 52200623/FR



0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vlagtwedde
Sectie V
Perceel 974

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Bijlage

45733_aankomsttitel Hyp4 deel 83760 nummer 32.pdf

kadaster

Blad 1 van 15

BLAD - 1 -

AKTE VAN LEVERING

Heden, twee maart tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, Mr. Frederik Age Bergman, notaris te Stadskanaal:

1.

hierna te noemen verkoper;

2.

hierna te noemen koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop gedateerd een februari tweeduizend tweeëntwintig aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom, (gedeeftelijk) belast met het hierna nader te omschrijven recht van opstal, met betrekking tot een perceel grond met woning en verdere aanhorigheden, gelegen te **9551 TX Sellingen, Burgemeester Buiskoolweg 9**, kadastraal bekend gemeente **Vlagtwedde**, sectie V, nummer **974**, groot **een hectare en twintig centiare (01 ha en 20 ca)**,

hierna ook te noemen het registergoed/het verkochte.

RECHT VAN OPSTAL

Gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974 is (gedeeftelijk) belast met een recht van opstal (ten behoeve van een individueel behandelingssysteem voor afvalwater "IBA"), zoals mede wordt bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de Gemeente Westerwolde (destijds gemeente Vlagtwedde), Dorpsstraat 1 te 9551 AB Sellingen, waarvan blijkt uit een akte op dertien juni tweeduizend dertien verleden

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

Onroerende Zaken Hyp4 : 83760/32 02-03-2022 14:45

BLAD - 2 -

voor Mr. J.W. Weggemans, destijds notaris in de gemeente Bellingwedde, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op veertien juni tweeduizend dertien in deel 62980 nummer 17, juncto een "verklaring overgang zakelijke rechten gemeente Westerwolde", ingeschreven in register hypotheek 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op acht mei tweeduizend achttien in deel 72928 nummer 13.

GEBRUIK

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van voormelde koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt betreft.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de hierna nader te noemen thans wijlen verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Nederland op dertig september tweeduizend acht in deel 55495 nummer 157 van het afschrift van een akte van verdeling, waarin partijen elkaar volledige en finale kwijting hebben verleend en afstand van de ontbindingsrechten hebben gedaan, op dertig september tweeduizend acht verleden voor Mr. R.T. de Vries, destijds notaris in de gemeente Vlagtwedde.

Overlijden de heer

KOOPSOM, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopsom bedraagt

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van

de notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van koper.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht koper eigendom te leveren die:

- onvoorwaardelijk is;
- niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

5207922019

BLAD - 3 -

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zijn vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken), vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/pacht moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog verklaard dat:

- e. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder e. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

HYPOTHEKEN 4

2020297 / SN

5249923-9

BLAD - 4 -

Artikel 6

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen onverkort van kracht, hetgeen tussen hen is overeengekomen blijkens de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst.

BIJZONDERE BEPALING(EN)

Artikel 7

In voormelde koopovereenkomst staat voorts nog vermeld woordelijk luidende:

BEGIN AANGEHAALDE TEKST

"6.1. De onroerende zaak zal aan koper "as is where is" en zonder het verstrekken van enige garantie van de zijde van de verkoper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn."

en

"6.4.3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt."

en

"18.1. Nalatenschap

In verband met de verkoop door nalatenschap worden door de gevolmachtigde en de erfgenamen alle risico's ter zake van het verkochte uitgesloten en worden geen garanties gegeven waarvoor gebruikelijke garantie wordt verleend. Koper verklaart de uitsluiting van alle risico's te aanvaarden.

Met betrekking tot het verkochte doet koper hierbij uitdrukkelijk afstand van iedere actie jegens verkoper (de gevolmachtigde en de erfgenamen) ter zake van eventuele bodemvervuiling; daaronder begrepen een actie ter vergoeding van schade uit welke hoofde dan ook, die koper mocht lijden ten gevolge van saneringsmaatregelen van overheidswege."

EINDE AANGEHAALDE TEKST

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN; KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte de dato dertien juni tweeduizend dertien, ingeschreven in register Hypotheken 4 op voormeld kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 62980 nummer 17, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

BEGIN AANGEHAALDE TEKST

"BEPALINGEN EN BEDINGEN:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

Op de vestiging van gemelde opstalrechten zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Individuele Behandelingssysteem Afvalwater van de Gemeente Vlagtwedde" luidende als volgt:

ARTIKEL 1 - BEGRIPSBEPALINGEN

Algemene bepalingen: de algemene bepalingen voor de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het individuele behandelingssysteem afvalwater (hierna te noemen: IBA) op percelen grond gelegen in de gemeente Vlagtwedde;

IBA: het individuele behandelingssysteem afvalwater;

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

5226622-9

Gemeente: de gemeente Vlagtwedde;

Eigenaar: de eigenaar van de grond, alsmede zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, alsmede degene die anders dan als eigenaar tot het gebruik van de grond gerechtigd is, voor zover met hem een afzonderlijke overeenkomst aangaande het gebruik van de grond is of wordt gesloten;

Werk: de op en/of in de grond gelegde of te leggen leiding(en) en/of kabel(s) met toebehoren en het plaatsen van het IBA-systeem en toebehoren;

Toebehoren: de naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke bij leiding(en), riool en/of kabel(s) en/of IBA's behorende voorzieningen zoals aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens, meterkast, infiltratievoorziening en dergelijke;

Registergoed: de percelen volgens de kadastrale registratie waarop en/of waarin het werk is of zal worden aangelegd;

Werkstrook: de strook grond die benodigd is om het werk te kunnen aanleggen en onderhouden en waarop het recht van opstal wordt gevestigd en waarvan de plaats op een door de gemeente te vervaardigen tekening is aangegeven;

De overeenkomst: de door gemeente en eigenaar schriftelijk vast te leggen wilsovereenstemming betreffende de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het IBA-systeem;

Recht van opstal: het beperkte recht van opstal, zoals bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de aanleg, het gebruik en instandhouding van het werk.

Akte: de voor de vestiging van het recht van opstal vereiste notariële akte.

ARTIKEL 2 - ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

De Algemene Bepalingen zijn van toepassing op elk besluit van de gemeente Satdskanaal tot plaatsing van een IBA op een registergoed in de gemeente Vlagtwedde. Daarnaast en eventueel in afwijking daarvan zullen zodanige bijzondere bepalingen op een besluit tot plaatsing van een IBA van toepassing zijn als het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en de eigenaar overeenkomen.

ARTIKEL 3 - INHOUD RECHT VAN OPSTAL

- 1. Eigenaar verplicht zich jegens de gemeente ten behoeve van het gebruik en de instandhouding van het werk en toebehoren op de werkstrook tot de medewerking aan de vestiging van een beperkt recht van opstal als bedoeld in Boek 5, Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, welk opstalrecht voor onbepaalde tijd zal worden verleend en welk opstalrecht niet eenzijdig door de eigenaar kan worden beëindigd.*
- 2. Het recht houdt in: het recht tot het in eigendom hebben en houden van een IBA, het leggen van riool, leiding(en) en kabel(s), het plaatsen van aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens, meterkast, infiltratievoorziening, toebehoren en dergelijke, zulks ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het IBA-systeem en toebehoren op de werkstrook.*
- 3. Het recht houdt mede in dat de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derden bevoegd zijn het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derde onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de gemeente, het waterschap en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de werkstrook met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze.*

ARTIKEL 4 - AANLEG VAN HET WERK

BLAD - 6 -

1. De gemeente zal de eigenaar tijdig inlichten over de aanvang en de aanleg van het werk.
2. Eventuele belemmeringen die hinder veroorzaken mogen door de gemeente tijdelijk worden verwijderd.
3. Indien noodzakelijk, zal de werkstrook van een afdoende afrastering worden voorzien, waarover de eigenaar - indien deze zulks wenst - na afloop van de aanleg van het werk naar eigen inzicht kan beschikken.
4. Na afloop van de aanleg-, herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden zal de grond door of namens de gemeente weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht. Bij cultuurgrond zal dit geschieden op cultuurtechnisch verantwoorde wijze.
5. Met betrekking tot de toebehoren zal de gemeente:
 - a. zich beperken tot die toebehoren, die voor de veiligheid en de instandhouding van het werk noodzakelijk zijn;
 - b. de toebehoren zodanig situeren dat rekening wordt gehouden met de wederzijdse belangen van gemeente en eigenaar;

ARTIKEL 5 - INSTANDHOUDING VAN HET WERK

1. Eigenaar behoudt het volledige genot en gebruik van het desbetreffende registergoed, voor zover een en ander niet in strijd is met de aan gemeente verleende rechten.
2. Eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het werk kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op, respectievelijk in of boven de werkstrook geen bouwwerk oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken, planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulk een handeling, zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente.
3. Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar, schade aan of vanwege het werk ontstaat, is de eigenaar hiervoor jegens de gemeente aansprakelijk en zal de eigenaar de kosten van herstelwerkzaamheden aan de gemeente dienen te vergoeden.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK DOOR DERDEN

De eigenaar zal de gebruikers tijdig in kennis stellen van de overeenkomst, de Algemene bepalingen, het recht van opstal en de tekening (-en) en eventuele andere van toepassing zijnde overeenkomsten en bepalingen.

ARTIKEL 7 - SCHADEVERGOEDING

1. De gemeente is aansprakelijk voor alle door haar of in haar opdracht verrichte aanleg-, inspectie-, onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte:
 - a. schade, beschadiging of vernietiging van het registergoed, opstallen en andere zaken, met inbegrip van gewassen;
 - b. belemmering van de exploitatie van het op het registergoed gevestigde bedrijf.
2. Schade als bedoeld in lid 1, welke niet is of wordt geleden door de eigenaar doch door degene(n), die van hem een recht van gebruik van de grond heeft (hebben) verkregen, zal de gemeente rechtstreeks aan die gebruiker(s) vergoeden.
3. Tot schadevergoeding uit hoofde van één van de leden 1 en 2 van dit artikel zal worden overgegaan, indien en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt.
Schade, als bedoeld in dit artikel, welke naar het oordeel van de gemeente ten

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

20204622-9

BLAD - 7 -

laste van derden behoort te komen, wordt door de gemeente slechts vergoed tegen gelijktijdige subrogatie door de benadeelde in diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.

ARTIKEL 8 - MEDE-EIGENDOM RESPECTIEVELIJK MEDE-GEBRUIK

1. Ingeval van mede-eigendom (respectievelijk mede-gebruik) zal de gemeente onder alle omstandigheden gekwetten zijn door de betaling aan een van de mede-eigenaren (respectievelijk mede-gebruikers).
2. De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze algemene bepalingen kunnen overdragen aan derden, waarbij deze derden, alsdan tegenover de eigenaar geheel de plaats van de gemeente zullen innemen.

ARTIKEL 9 - BEÏNDIGING VAN HET RECHT EN VERWIJDERING VAN HET WERK

1. De eigenaar verplicht zich jegens de gemeente tot medewerking aan de beëindiging van het recht van opstal als bedoeld in Boek 5, Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, indien de gemeente beëindiging van dat recht wenst. De gemeente zal indien zij beëindiging wenst, dit te kennen geven door schriftelijke mededeling aan de eigenaar. De gemeente is verplicht na het beëindigen van het recht de gedane inschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, een en ander op haar kosten, waartoe de gemeente door de eigenaar bij deze onherroepelijk wordt gevolmachtigd.
2. De gemeente is bevoegd met instandhouding van het bestaande recht van opstal het IBA-systeem te vervangen indien dit als gevolg van een veranderde regelgeving of anderszins door de gemeente noodzakelijk wordt geacht. De kosten van deze vervanging komen voor rekening van de gemeente.
3. Bij algehele of gedeeltelijke beëindiging van de bij de overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen zullen partijen met elkander overleggen of het werk, onder het gedeelte ten aanzien waarvan de rechten en verplichtingen worden beëindigd, volledig verwijderd dan wel ter plaatse gelaten zal worden. In het eerste geval zal de gemeente slechts verplicht zijn om het betrokken gedeelte van de grond weer in een zo goed mogelijke staat te brengen en om eventuele schade in overeenstemming met artikel 7 te vergoeden; in het tweede geval zal het werk casu quo het door de gemeente afgestane gedeelte ervan, om niet eigendom van de eigenaar worden.

ARTIKEL 10 - GESCHILLEN

Mocht tussen partijen geen overeenstemming zijn verkregen, hetzij over de uitleg van de overeenkomst, de Algemene bepalingen of de akte, hetzij over de aanwezigheid of de omvang van schade, hetzij over de grootte van enigerlei vergoeding van schade, dan wel over de keuze van het al dan niet verwijderen van het werk als bedoeld in artikel 9 dan zal het geschil - indien één van de partijen aan de ander schriftelijk te kennen heeft gegeven dat een zodanig geschil aanwezig is, wordt het geacht te bestaan - in eerst en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te benoemen scheidsman, of, zo één der partijen verklaart daar aan de voorkeur te geven door drie scheidslieden, waarvan partijen er elk één en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.

Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de hiervoor genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval drie scheidslieden dienen te worden benoemd, hetzij één partij of beide partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsmanlieden aanwijst/wijzen, hetzij de twee door partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsman, tevens

HYPOTHEKEN 4

2020297 / SN

20200425-19

BLAD - 8 -

voorzitter zal de benoeming van de enkele scheidsman, de ontbrekende scheidslieden respectievelijk de derde scheidsman, geschied door de Kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het registergoed is gelegen, zulks op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen oordelen naar de regelen van het recht. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/ hun einduitspraak, terwijl de kosten van het geding, die van de scheidsman of lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij zullen worden gebracht.

ARTIKEL 11 - ERFDIENSTBAARHEID

Ter nakoming van de verplichtingen van eigenaar jegens de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derden voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen zal bij de akte de navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd:

- ten behoeve van het recht van opstal, als heersend erf;
- ten laste van het overige gedeelte van het registergoed en ten laste van de bij de eigenaar in eigendom zijnde aan het registergoed grenzende percelen; inhoudende het recht van de gemeente, waterschap en/of door hen aan te wijzen derden om het dienend erf te betreden teneinde het werk en toebehoren te bereiken met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar van het dienend erf te bepalen wijze, alsmede het recht werkzaamheden aan het werk en toebehoren te kunnen verrichten op de werkstrook.

ARTIKEL 12 - KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter nakoming van de verplichtingen van eigenaar jegens de gemeente, voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Bepalingen zal bij de akte een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:

- ten behoeve van de gemeente;
- ten laste van het registergoed;

inhoudende:

- a. de verplichting van de eigenaar van het registergoed zich behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente te onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het werk en toebehoren kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen;
- b. de verplichting van de eigenaar van het registergoed zich behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in, op of boven de werkstrook geen bouwwerk op te richten, geen goederen op te slaan, geen gesloten wegdek aan te brengen, geen ontgrondingen te verrichten, geen rioleringen dan wel leidingen of kabels aan te - leggen, geen bomen, diepwortelende struiken of planten aan te brengen, geen voorwerpen de grond in te drijven, noch aan een derde toestemming te verlenen tot zulke handelingen;
- c. diegenen die van de eigenaar van het registergoed een recht tot gebruik van voorschreven registergoed verkrijgen, een beperkt recht verkrijgen danwel het registergoed hebben gehuurd zijn eveneens aan de onder a. en b. omschreven verplichtingen gebonden;
- d. de onder a. en b. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene - het zij onder bijzondere titel.

ARTIKEL 13 - KETTINGBEDING

1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

02200002102

BLAD - 9 -

burgemeester en wethouders van de gemeente tot gehele of gedeeltelijke afwijking van het in dit lid bepaalde moet de eigenaar bij elke ingebruikgeving, vervreemding of vestiging van een beperkt gebruiksrecht het bepaalde in de overeenkomst en deze overeenkomst, de akte, de Algemene Bepalingen en de eventuele Bijzondere Bepalingen voor zover in een besluit van de gemeente bepaald, aan elke opvolgend gebruiker, verkrijger of beperkt gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen, op verbeurte van een boete gelijk aan de in artikel 14 bepaalde boete.

2. Voor zover uit de in lid 1 bedoelde Bepalingen voor de (opvolgend) verkrijger een verplichting tot dulden of niet te doen voortvloeit, kunnen bedoelde bepalingen door de zorg van de gemeente in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven en gelden zij als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor tussen de gemeente en de eigenaar geldt dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op een opvolgend verkrijger onder bijzondere titel, alsmede dat tevens zijn gebonden diegenen die van de verkrijger een recht tot gebruik van de werkstrook zullen verkrijgen.

ARTIKEL 14 - BOETEBEPALINGEN

1. Bij niet-nakoming door eigenaar van zijn verplichting het IBA-systeem te gebruiken voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, alsmede bij niet-nakoming door eigenaar van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 11, 12 en 13 van de Algemene bepalingen, verbeurt de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de nieuwwaarde van het aanschaffen en plaatsen en installeren van een IBA.
2. Naast het gestelde in het voorgaande lid behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst, de Algemene en Bijzondere Bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 3

De kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld (Algemene bepalingen individuele behandelingssysteem afvalwater van de gemeente Vlagtwedde wordt hierbij nog uitdrukkelijk door de gemeente Vlagtwedde aangenomen, de verplichting gaat over op degenen die de desbetreffende onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en ook zullen medegebonden zijn diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van die onroerende zaak zullen verkrijgen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke dienen te worden opgelegd, wordt dat bij deze gedaan en wordt bij deze een ander aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant sub 1, handelend als gemeld voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 4

Met betrekking tot de bereikbaarheid van de IBA's worden bij deze gevestigd de

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

02019923-9

navolgende erfdiensbaarheden:

1. Ten behoeve van" (enzovoorts)
 23. ten behoeve van dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974, waarop voormeld recht van opstal is gevestigd, als heersend erf en ten laste van het resterend gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974, als dienend erf,
 24. ten behoeve van" (enzovoorts)
- wordt bij deze gevestigd een erfdiensbaarheid inhoudende het recht voor de gemeente Vlagtwedde, het Waterschap Hunze en Aa's of (een) door deze aan te wijzen derde(n) om het dienend erf te betreden teneinde het werk en toebehoren te bereiken met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar van het dienend erf te bepalen wijze, alsmede het recht werkzaamheden aan het werk en toebehoren te kunnen verrichten. (enzovoorts)."

en

"OVEREENKOMST

Artikel 7

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen bij het sluiten van de overeenkomsten en ook overigens tussen hen is overeengekomen en in welke schriftelijke overeenkomsten onder meer woordelijk is vermeld:

- De te plaatsen IBA in eigendom blijft van de gemeente;
- Het waterschap zorg draagt voor de controle en het onderhoud van de IBA-systemen;
- Perceelseigenaar daartoe aan de gemeente een zakelijk recht als bedoeld in boek 5, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek verleent ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het door de gemeente te plaatsen IBA-systeem, voor onbepaalde duur in, op en boven het registergoed onder de navolgende bepalingen en bedingen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

Perceelseigenaar: eigenaar van het perceel, alsmede zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, alsmede degene die anders dan als eigenaar tot het gebruik van de grond gerechtigd is, voor zover met hem een afzonderlijke overeenkomst aangaande het gebruik is of wordt gesloten.

IBA: Individueel Behandelingssysteem Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater: afvalwater afkomstig van particuliere huishoudens en ander afvalwater dat naar zijn aard en samenstelling hiermee overeenkomt.

Waterschap: Waterschap Hunze en Aa's.

Artikel 2 Doel

Gemeente en perceelseigenaar stellen zich ten doel het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het door de gemeente te plaatsen IBA-systeem in, op en boven het registergoed van gebruiker.

Artikel 3 Werkzaamheden

1. De voorbereiding voor het plaatsen van het IBA-systeem bestaat onder meer uit:
 - het wegnemen van de oppervlakteafwerking, casu quo beplanting
 - het benodigde grondwerk voor het plaatsen van het IBA-systeem.
2. Het plaatsen van het IBA-systeem bestaat onder meer uit:
 - het aansluiten van de installatie op een greppel, waterloop of infiltratievoorziening voor de lozing van het effluent;

- de aanleg van nutsvoorzieningen benodigd voor het functioneren van het IBA-systeem;
 - het aanbrengen van één meter riolering met aansluitpunt (ontstoppingsstuk) voor het kunnen aankoppelen van de huisriolering en het installeren van het IBA-systeem;
 - het herstellen van de oppervlakteafwerking, casu quo terugplaatsen dan wel aanbrengen beplanting.
3. De specifieke locatie op het betreffende perceel waar de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, zal in samenspraak met de perceelseigenaar worden bepaald.

Artikel 4 Kosten en heffingen

1. De plaatsings- en installatiekosten van het IBA-systeem komen ten laste van de gemeente.
2. De kosten van de aansluiting van de riolering vanuit het gebouw, ten behoeve waarvan het IBA-systeem wordt aangelegd, op het aansluitpunt van de riolering met het IBA-systeem, het scheiden van het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater zijn niet begrepen in de in het vorige lid van dit artikel bedoelde installatiekosten en komen ten laste van de perceelseigenaar.
3. Alle kosten van herstel van het IBA-systeem, alsmede de kosten van vervanging van materialen ten behoeve van een goed functioneren van het IBA-systeem, ten gevolge van de aanwezigheid van stoffen in het afvalwater anders dan die vallen onder de definitie van huishoudelijk afvalwater of ten gevolge van een handeling van de perceelseigenaar waardoor de goede werking van het IBA-systeem wordt belet, komen ten laste van de perceelseigenaar.

Elke klacht of vraag omtrent de werking van het IBA-systeem, als gevolg van een of meer hiervoor in dit lid vermelde feiten en/of omstandigheden, dient onmiddellijk aan het waterschap te worden bekend gemaakt.

4. Alle gevolgen van de in lid 3 van dit artikel vermelde feiten en omstandigheden en van een verder verkeerd gebruik van het aan de perceelseigenaar ter beschikking gestelde IBA-systeem zijn geheel voor rekening en risico van de perceelseigenaar, die de gemeente deswege volledige vrijwaring verleent.
5. Voor de betaling van rioolheffing wordt in het kader van deze overeenkomst verwezen naar de 'Verordening op de heffing en de invordering van rioolrechten 2003' van de gemeente.
6. Voor de betaling van de verontreinigingsheffing wordt in het kader van deze overeenkomst verwezen naar de 'Heffingsverordening waterkwaliteit waterschap Hunze en Aa's' van het waterschap.

Artikel 5 Voorschriften gebruik IBA-systeem

1. Hemelwater van dakoppervlakken, hemelwater van verhardingen, drainagewater en oppervlaktewater mag niet worden geloosd op het IBA-systeem.
2. Op het IBA-systeem mag uitsluitend huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Daarbij gelden de volgende eisen:
 - a. De hoeveelheid te lozen afvalwater mag ten hoogste 750 liter per etmaal bedragen en de vervuilingswaarde mag ten hoogste 5 inwonerequivalenten bedragen;
 - b. De zuurgraad, uitgedrukt als waterstofionenexponent (pH), mag niet lager zijn dan 6,0 en niet hoger zijn dan 9,0. Lozing van zuurhoudende stoffen, zoals zoutzuur en beitsen is verboden;
 - c. Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die brand- of explosiegevaar kunnen veroorzaken zoals benzine, kerosine, petroleum en olie;

BLAD - 12 -

- d. *Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die stankoverlast kunnen veroorzaken;*
- e. *Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die verstopping, beschadiging of verstoring van de goede werking van het IBA-systeem kunnen veroorzaken, dan wel een ontoelaatbare verontreiniging van het oppervlaktewater tot gevolg hebben.*
Tot deze stoffen worden in ieder geval gerekend chroom koper, nikkel, gewasbeschermingsmiddelen, frituurvet en medicijnen.
3. *Het lozen van melkspoelwater en ander bedrijfsafvalwater is verboden, tenzij het IBA-systeem hierop is ontworpen.*
4. *De verkeersbelasting op het IBA-systeem mag ter plaatse maximaal tweehonderd kilogram per putdeksel bedragen. Voor een hoger belasting zijn aanvullende voorzieningen nodig.*

Artikel 6 Verplichtingen partijen

1. *De gemeente en het waterschap zorgen voor de controle, het onderhoud en het beheer van het IBA-systeem. Indien de perceelseigenaar zorgdraagt voor de levering van energie voor het functioneren van het IBA-systeem worden deze energiekosten door de gemeente aan de perceelseigenaar jaarlijks achteraf vergoed op basis van de dan geldende kilowattuurprijs. Het energieverbruik wordt geregistreerd aan de hand van de in de schakelkast van het IBA-systeem aanwezige kilowattuurmeter.*
2. *De perceelseigenaar kan deze overeenkomst niet eenzijdig beëindigen; ook wanneer hij over een andere oplossing beschikt om zijn afvalwater op afdoende wijze te zuiveren, is hij verplicht om zijn huishoudelijk afvalwater blijvend af te voeren naar het IBA-systeem.*
3. *De gemeente en het waterschap dienen te allen tijde in staat te worden gesteld om onderhoud aan en toezicht en controle op de werking van het IBA-systeem uit te voeren.*

Artikel 7 Notariële akte en volmacht

1. *Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger, die met het opmaken en verlijden van de notariële akte zal worden belast.*
2. *Perceelseigenaar verleent onherroepelijk volmacht met de bevoegdheid van substitutie aan alle medewerkers van het in het vorige lid genoemde notariskantoor, zowel aan hen gezamenlijk als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens hem de notariële akte, waarin de inhoud van de Algemene Bepalingen Individueel Behandelingssysteem Afvalwater van de gemeente Vlagtwedde (Bijlage 2) en deze overeenkomst zullen worden opgenomen, te verlijden en te ondertekenen, om een afschrift van die akte te laten inschrijven in de openbare registers, alsmede om datgene te doen en te laten verrichten wat terzake vereist mocht zijn.*
3. *Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 4 komen alle kosten voortvloeiende uit deze overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente.*

Artikel 8 Slotbepalingen

1. *De perceelseigenaar verklaart dat hij voldoende op de hoogte is gebracht van het principe, de werking en het gebruik van het IBA-systeem alsmede de eisen gesteld aan het lozen afvalwater.*
2. *Alle vragen of klachten omtrent de werking van het IBA-systeem dienen gemeld te worden aan het waterschap of een door haar aangewezen beheerorganisatie.*
3. *Een eventuele verplaatsing van het IBA-systeem en toebehoren op verzoek van*

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

5200000-2018

BLAD - 13 -

de perceelseigenaar kan plaatsvinden nadat schriftelijk toestemming door de gemeente is verleend. Aan de verplaatsing kan de gemeente nadere voorwaarden stellen.

4. *Op deze overeenkomst zijn van toepassing de algemene Bepalingen Individueel Behandelingssysteem Afvalwater van de gemeente Vlagtwedde welke worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen.*
5. *De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:*
 - *Bijlage 1: kadastrale kaart*
 - *Bijlage 2: Algemene Voorwaarden Individueel Behandelingssysteem Afvalwater gemeente Vlagtwedde."*

EINDE AANGEHAALDE TEKST

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT WEGENS TOEREKENBARE TEKORTKOMING

Partijen doen afstand van hun recht de overeenkomst tot en van levering op welke grond dan ook te ontbinden.

ROERENDE ZAKEN

In verband met de verkrijging van het hiervoor vermelde registergoed zijn geen roerende zaken door koper verkregen.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaarde dat hij niet in aanmerking komt voor het zogenaamde lage tarief (twee procent (2%)) overdrachtsbelasting.

VOLMACHT

Van voormelde, mij genoegzaam gebleken, volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Partijen verklaarden nog volmacht te verlenen aan ieder van de ten kantore van mij werkzame medewerkers om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, verklaarden de verschenen personen woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte, Lilienthalplein 3 te Stadskanaal.

VOLMACHT RECTIFICATIE

De verschenen personen (handelend als gemeld) geven bij deze volmacht aan ieder van de ten kantore van mij, notaris (danwel mijn waarnemer of ambtsopvolger) werkzame medewerkers, zulks met de macht van substitutie, om - voor zover nodig - namens hen alle handelingen te verrichten nodig voor het herstellen van fouten en het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van onderhavige akte door middel van een akte van rectificatie, als nodig mocht blijken om te komen tot effectueering

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

BLAD - 14 -

van de in deze akte genoemde rechtshandelingen, waaronder begrepen de daarbij behorende inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. **WAARVAN AKTE** is verleden te Stadskanaal op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij om dertien uur en drieënveertig minuten.

(volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. F.A. Bergman.

Ondergetekende, Mr. Frederik Age Bergman, notaris te Stadskanaal, verklaart dat de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. F.A. Bergman.

Ondergetekende, Mr. Frederik Age Bergman, notaris te Stadskanaal, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

HYPOTHEKEN 4

20220297 / SN

42466-23-18

kadaster

Blad 15 van 15

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
02-03-2022 om 14:45 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 83760 nummer 32.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid

Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
7F39F1E9EDD3AA1E29A8FE2F48135D38BF8BAC9F toebehoort aan
Frederik Age Bergman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 83760/32 02-03-2022 14:45

5207823-89

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45733.pdf

T R I P Advocaten Notarissen
52200623/GM/FR

blad 1 van 32

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **Burgemeester Buiskoolweg 9 te Sellingen**
 Veilingdatum : **9 juni 2022**
 Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD
 Drachten
 Opdrachtgever : eigenaar registergoed

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 4 Belastingen en kosten
 - Artikel 5 Inzetpremie
 - Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen
 - Artikel 7 Bieden voor een ander
 - Artikel 8 Gunnen, beraad, niet gunning en afgelasting
 - Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting
 - Artikel 10 Omschrijving van de leveringsberplichting
 - Artikel 11 Levering
 - Artikel 12 Risico, schade en verzekering
 - Artikel 13 Aflevering
 - Artikel 14 Niet nakoming
 - Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper
 - Artikel 16 Kernbedingen

Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder

Artikel 18 Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVV 2018 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- ◆ **Aflevering:**
de inbezitstelling van het Registergoed aan de Koper;
- ◆ **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
- ◆ **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
- ◆ **AVVV 2018:**
de Algemene VeilingVoorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, zoals vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.G.A. Kuhlmann, notaris te Borne, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 72327 nummer 52;
- ◆ **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- ◆ **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk VII. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVV 2018 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- ◆ **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed verkoopt of heeft verkocht aan de Bieder, die het Registergoed voor de Koopsom koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);

◆ **Notariële Verklaring van Betaling:**

de notariële akte waarin ofwel door de Notaris wordt verklaard dat de Koopsom en al het overig door de Koper ter zake van de Veiling verschuldigde, is ontvangen ofwel door de Verkoper kwijting wordt verleend voor de betaling van de Koopsom en al het overig door de Koper verschuldigde;

◆ **Notaris:**

mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

(enzovoort);

◆ **Registergoed:**

het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed, daaronder begrepen de meeverkochte roerende zaken;

◆ **Verkoop:**

de openbare verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling;

◆ **Verkoper:**

De Rechthebbende in opdracht van wie de Verkoop van het Registergoed plaatsvindt;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden of is uitgebracht;
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in dit document zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van dit document niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

- 1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
 - 2. De Veiling zal plaatsvinden op **9 juni 2022 vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.**
- De Veiling vindt plaats in twee fasen:
- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
- Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

- 1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 2 mei 2022 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
- 2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVV 2018; en

- b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
- 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVV 2018 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
- 4. De tekst van de AVVV 2018 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

- 1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVV 2018 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- 2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVV 2018, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVV 2018.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het registergoed luidt als volgt:
het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan de Burgemeester Buiskoolweg te Sellingen, **kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V nummer 974**, ter grootte van een hectare en twintig centiare (1 ha 20 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (de boerderij met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9551 TX Sellingen, Burgemeester Buiskoolweg 9.
Voormeld perceel is bezwaard met het Opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van de Gemeente Westerwolde, blijkens de inschrijvingen in de Openbare registers, in het register Hypotheken 4, op veertien juni tweeduizend dertien in deel 62980 nummer 17 en op acht mei tweeduizend achttien in deel 72928 nummer 13.
De in artikel 1 lid 1 AVVV 2018 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Het Registergoed wordt leeg en ontruimd, vrij van huur of gebruik geleverd.
- 2.2 Koper wordt geacht zelf onderzoek te doen naar de feitelijke en juridische eigenschappen die nodig zijn voor het door Koper beoogde gebruik.
- 2.3 De Verkoper heeft het Registergoed nimmer zelf gebruikt.

2.4 Het registergoed heeft thans een agrarische bestemming.

Artikel 3 Bijzondere lasten en beperkingen

3.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 3.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

3.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. voormelde akte van levering (register Hypotheken 4 deel 83760 nummer 32), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN; KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte de dato dertien juni tweeduizend dertien, ingeschreven in register Hypotheken 4 op voormeld kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 62980 nummer 17, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

BEGIN AANGEHAALDE TEKST

"BEPALINGEN EN BEDINGEN:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

Op de vestiging van gemelde opstalrechten zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Individuele Behandelingssysteem Afvalwater van de Gemeente Vlagtwedde" luidende als volgt:

ARTIKEL 1 - BEGRIPSBEPALINGEN

Algemene bepalingen: de algemene bepalingen voor de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het individuele behandelingssysteem afvalwater (hierna te noemen: IBA) op percelen grond gelegen in de gemeente Vlagtwedde;

IBA: het individuele behandelingssysteem afvalwater;

Gemeente: de gemeente Vlagtwedde;

Eigenaar: de eigenaar van de grond, alsmede zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, alsmede degene die anders dan als eigenaar tot het gebruik van de grond gerechtigd is, voor zover met hem een afzonderlijke overeenkomst aangaande het gebruik van de grond is of wordt gesloten;

Werk: de op en/of in de grond gelegde of te leggen leiding(en) en/of kabel(s) met toebehoren en het plaatsen van het IBA-systeem en toebehoren;

Toebehoren: de naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke bij leiding(en), riool en/of kabel(s) en/of IBA's behorende voorzieningen zoals aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens, meterkast, infiltratievoorziening en dergelijke;

Registrergoed: de percelen volgens de kadastrale registratie waarop en/of waarin het werk is of zal worden aangelegd;

Werkstrook: de strook grond die benodigd is om het werk te kunnen aanleggen en onderhouden en waarop het recht van opstal wordt gevestigd en waarvan de plaats op een door de gemeente te vervaardigen tekening is aangegeven;

De overeenkomst: de door gemeente en eigenaar schriftelijk vast te leggen wilsovereenstemming betreffende de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het IBA-systeem;

Recht van opstal: het beperkte recht van opstal, zoals bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de aanleg, het gebruik en instandhouding van het werk.

Akte: de voor de vestiging van het recht van opstal vereiste notariële akte.

ARTIKEL 2 - ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

De Algemene Bepalingen zijn van toepassing op elk besluit van de gemeente Satdskanaal tot plaatsing van een IBA op een registrergoed in de gemeente Vlagtwedde. Daarnaast en eventueel in afwijking daarvan zullen zodanige bijzondere bepalingen op een besluit tot plaatsing van een IBA van toepassing zijn als het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente en de eigenaar overeenkomen.

ARTIKEL 3 - INHOUD RECHT VAN OPSTAL

1. Eigenaar verplicht zich jegens de gemeente ten behoeve van het gebruik en de instandhouding van het werk en toebehoren op de werkstrook tot de medewerking aan de vestiging van een beperkt recht van opstal als bedoeld in Boek 5, Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, welk opstalrecht voor onbepaalde tijd zal worden verleend en welk opstalrecht niet eenzijdig door de eigenaar kan worden beëindigd.

2. Het recht houdt in: het recht tot het in eigendom hebben en houden van een IBA, het leggen van riool, leiding(en) en kabel(s), het plaatsen van aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens, meterkast, infiltratievoorziening, toebehoren en dergelijke, zulks ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het IBA-systeem en toebehoren op de werkstrook.

3. Het recht houdt mede in dat de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derden bevoegd zijn het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derde onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de gemeente, het waterschap en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de werkstrook met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze.

ARTIKEL 4 - AANLEG VAN HET WERK

1. De gemeente zal de eigenaar tijdig inlichten over de aanvang en de aanleg van het werk.

2. Eventuele belemmeringen die hinder veroorzaken mogen door de gemeente tijdelijk worden verwijderd.

3. Indien noodzakelijk, zal de werkstrook van een afdoende afsterking worden voorzien, waarover de eigenaar - indien deze zulks wenst - na afloop van de aanleg van het werk naar eigen inzicht kan beschikken.

4. Na afloop van de aanleg-, herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden zal de grond door of namens de gemeente weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht. Bij cultuurgrond zal dit geschieden op cultuurtechnisch verantwoorde wijze.

5. Met betrekking tot de toebehoren zal de gemeente:

- a. zich beperken tot die toebehoren, die voor de veiligheid en de instandhouding van het werk noodzakelijk zijn;
- b. de toebehoren zodanig situeren dat rekening wordt gehouden met de wederzijdse belangen van gemeente en eigenaar;

ARTIKEL 5 - INSTANDHOUDING VAN HET WERK

1. Eigenaar behoudt het volledige genot en gebruik van het desbetreffende registergoed, voor zover een en ander niet in strijd is met de aan gemeente verleende rechten.

2. Eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het werk kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op, respectievelijk in of boven de werkstrook geen bouwwerk oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken, planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming verlenen tot zulk een handeling, zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente.

3. Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar, schade aan of vanwege het werk ontstaat, is de eigenaar hiervoor jegens de gemeente aansprakelijk en zal de eigenaar de kosten van herstelwerkzaamheden aan de gemeente dienen te vergoeden.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK DOOR DERDEN

De eigenaar zal de gebruikers tijdig in kennis stellen van de overeenkomst, de Algemene bepalingen, het recht van opstal en de tekening (-en) en eventuele andere van toepassing zijnde overeenkomsten en bepalingen.

ARTIKEL 7 - SCHADEVERGOEDING

1. De gemeente is aansprakelijk voor alle door haar of in haar opdracht verrichte aanleg-, inspectie-, onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte:

- a. schade, beschadiging of vernietiging van het registergoed, opstallen en andere zaken, met inbegrip van gewassen;

b. belemmering van de exploitatie van het op het registergoed gevestigde bedrijf.

2. Schade als bedoeld in lid 1, welke niet is of wordt geleden door de eigenaar doch door degene(n), die van hem een recht van gebruik van de grond heeft (hebben) verkregen, zal de gemeente rechtstreeks aan die gebruiker(s) vergoeden.

3. Tot schadevergoeding uit hoofde van één van de leden 1 en 2 van dit artikel zal worden overgegaan, indien en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt.

Schade, als bedoeld in dit artikel, welke naar het oordeel van de gemeente ten laste van derden behoort te komen, wordt door de gemeente slechts vergoed tegen gelijktijdige subrogatie door de benadeelde in diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.

ARTIKEL 8 - MEDE-EIGENDOM RESPECTIEVELIJK MEDE-GEbruIK

1. Ingeval van mede-eigendom (respectievelijk mede-gebruik) zal de gemeente onder alle omstandigheden gekweten zijn door de betaling aan een van de mede-eigenaren (respectievelijk mede-gebruikers).

2. De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze algemene bepalingen kunnen overdragen aan derden, waarbij deze derden, alsdan tegenover de eigenaar geheel de plaats van de gemeente zullen innemen.

ARTIKEL 9 - BEEINDIGING VAN HET RECHT EN VERWIJDERING VAN HET WERK

1. De eigenaar verplicht zich jegens de gemeente tot medewerking aan de beëindiging van het recht van opstal als bedoeld in Boek 5, Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, indien de gemeente beëindiging van dat recht wenst. De gemeente zal indien zij beëindiging wenst, dit te kennen geven door schriftelijke mededeling aan de eigenaar. De gemeente is verplicht na het beëindigen van het recht de gedane inschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, een en ander op haar kosten, waartoe de gemeente door de eigenaar bij deze onherroepelijk wordt gevolmachtigd.

2. De gemeente is bevoegd met instandhouding van het bestaande recht van opstal het IBA-systeem te vervangen indien dit als gevolg van een veranderde

regelgeving of anderszins door de gemeente noodzakelijk wordt geacht. De kosten van deze vervanging komen voor rekening van de gemeente.

3. Bij algehele of gedeeltelijke beëindiging van de bij de overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen zullen partijen met elkander overleggen of het werk, onder het gedeelte ten aanzien waarvan de rechten en verplichtingen worden beëindigd, volledig verwijderd dan wel ter plaatse gelaten zal worden. In het eerste geval zal de gemeente slechts verplicht zijn om het betrokken gedeelte van de grond weer in een zo goed mogelijke staat te brengen en om eventuele schade in overeenstemming met artikel 7 te vergoeden; in het tweede geval zal het werk casu quo het door de gemeente afgestane gedeelte ervan, om niet eigendom van de eigenaar worden.

ARTIKEL 10 - GESCHILLEN

Mocht tussen partijen geen overeenstemming zijn verkregen, hetzij over de uitleg van de overeenkomst, de Algemene bepalingen of de akte, hetzij over de aanwezigheid of de omvang van schade, hetzij over de grootte van enigerlei vergoeding van schade, dan wel over de keuze van het al dan niet verwijderen van het werk als bedoeld in artikel 9 dan zal het geschil - indien één van de partijen aan de ander schriftelijk te kennen heeft gegeven dat een zodanig geschil aanwezig is, wordt het geacht te bestaan - in eerst en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te benoemen scheidsman, of, zo één der partijen verklaart daar aan de voorkeur te geven door drie scheidslieden, waarvan partijen er elk één en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.

Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de hiervoor genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval drie scheidslieden dienen te worden benoemd, hetzij één partij of beide partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsmanlieden aanwijst/wijzen, hetzij de twee door partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsman, tevens voorzitter zal de benoeming van de enkele scheidsman, de ontbrekende scheidslieden respectievelijk de derde

scheidsman, geschieden door de Kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het registergoed is gelegen, zulks op verzoek van de meest gerede partij. De scheidsman zal, casu quo de scheidlieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen van het recht. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/ hun einduitspraak, terwijl de kosten van het geding, die van de scheidsman of lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij zullen worden gebracht.

ARTIKEL 11 - ERFDIENSTBAARHEID

Ter nakoming van de verplichtingen van eigenaar jegens de gemeente, het waterschap en/of door hen aan te wijzen derden voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen zal bij de akte de navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd:

- ten behoeve van het recht van opstal, als heersend erf;*
- ten laste van het overige gedeelte van het registergoed en ten laste van de bij de eigenaar in eigendom zijnde aan het registergoed grenzende percelen; inhoudende het recht van de gemeente, waterschap en/of door hen aan te wijzen derden om het dienend erf te betreden teneinde het werk en toebehoren te bereiken met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar van het dienend erf te bepalen wijze, alsmede het recht werkzaamheden aan het werk en toebehoren te kunnen verrichten op de werkstrook.*

ARTIKEL 12 - KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter nakoming van de verplichtingen van eigenaar jegens de gemeente, voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Bepalingen zal bij de akte een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:

- ten behoeve van de gemeente;*
- ten laste van het registergoed;*

inhoudende:

- a. de verplichting van de eigenaar van het registergoed zich behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente te onthouden van elke handeling waardoor de*

goede werking van het werk en toebehoren kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen;

b. de verplichting van de eigenaar van het registergoed zich behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in, op of boven de werkstrook geen bouwwerk op te richten, geen goederen op te slaan, geen gesloten wegdek aan te brengen, geen ontgrondingen te verrichten, geen rioleringen dan wel leidingen of kabels aan te leggen, geen bomen, diepwortelende struiken of planten aan te brengen, geen voorwerpen de grond in te drijven, noch aan een derde toestemming te verlenen tot zulke handelingen;

c. diegenen die van de eigenaar van het registergoed een recht tot gebruik van voorschreven registergoed verkrijgen, een beperkt recht verkrijgen danwel het registergoed hebben gehuurd zijn eveneens aan de onder a. en b. omschreven verplichtingen gebonden;

d. de onder a. en b. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene - het zij onder bijzondere titel.

ARTIKEL 13 - KETTINGBEDING

1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente tot gehele of gedeeltelijke afwijking van het in dit lid bepaalde moet de eigenaar bij elke ingebruikgeving, vervreemding of vestiging van een beperkt gebruiksrecht het bepaalde in de overeenkomst en deze overeenkomst, de akte, de Algemene Bepalingen en de eventuele Bijzondere Bepalingen voor zover in een besluit van de gemeente bepaald, aan elke opvolgend gebruiker, verkrijger of beperkt gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen, op verbeurte van een boete gelijk aan de in artikel 14 bepaalde boete.

2. Voor zover uit de in lid 1 bedoelde Bepalingen voor de (opvolgend) verkrijger een verplichting tot dulden of niet te doen voortvloeit, kunnen bedoelde bepalingen door de zorg van de gemeente in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven en gelden zij als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor tussen de gemeente en de eigenaar geldt dat deze verplichtingen van rechtswege zullen

overgaan op een opvolgend verkrijger onder bijzondere titel, alsmede dat tevens zijn gebonden diegenen die van de verkrijger een recht tot gebruik van de werkstrook zullen verkrijgen.

ARTIKEL 14 - BOETEBEPALINGEN

1. Bij niet-nakoming door eigenaar van zijn verplichting het IBA-systeem te gebruiken voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, alsmede bij nietnakoming door eigenaar van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 11, 12 en 13 van de Algemene bepalingen, verbeurt de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de nieuwwaarde van het aanschaffen en plaatsen en installeren van een IBA.

2. Naast het gestelde in het voorgaande lid behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst, de Algemene en Bijzondere Bepalingen voortvloeiende verplichting nakoming te vorderen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 3

De kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld (Algemene bepalingen individuele behandelingssysteem afvalwater van de gemeente Vlagtwedde wordt hierbij nog uitdrukkelijk door de gemeente Vlagtwedde aangenomen, de verplichting gaat over op degenen die de desbetreffende onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en ook zullen medegebonden zijn diegenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van die onroerende zaak zullen verkrijgen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke dienen te worden opgelegd, wordt dat bij deze gedaan en wordt bij deze een ander aanvaard..

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant sub 1, handelend als gemeld voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 4

Met betrekking tot de bereikbaarheid van de IBA's worden bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

1. Ten behoeve van" (enzovoorts)

23. ten behoeve van dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974, waarop voormeld recht van opstal is gevestigd, als heersend erf en ten laste van het resterend gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie V, nummer 974, als dienend erf,

24. ten behoeve van" (enzovoorts)

wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gemeente Vlagtwedde, het Waterschap Hunze en Aa's of (een) door deze aan te wijzen derde(n) om het dienend erf te betreden teneinde het werk en toebehoren te bereiken met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar van het dienend erf te bepalen wijze, alsmede het recht werkzaamheden aan het werk en toebehoren te kunnen verrichten.

(enzovoorts)."

en

"OVEREENKOMST

Artikel 7

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen bij het sluiten van de overeenkomsten en ook overigens tussen hen is overeengekomen en in welke schriftelijke overeenkomsten onder meer woordelijk is vermeld:

- De te plaatsen IBA in eigendom blijft van de gemeente;*
- Het waterschap zorg draagt voor de controle en het onderhoud van de IBAsystemen;*

- Perceelseigenaar daartoe aan de gemeente een zakelijk recht als bedoeld in boek 5, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek verleent ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het door de gemeente te plaatsen IBAsysteem, voor onbepaalde duur in, op en boven het registergoed onder de navolgende bepalingen en bedingen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

Perceelseigenaar: eigenaar van het perceel, alsmede zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, alsmede degene die anders dan als eigenaar tot het gebruik van de grond gerechtigd is, voor zover met hem een afzonderlijke overeenkomst aangaande het gebruik is of wordt gesloten.

IBA: Individueel Behandelingssysteem Afvalwater Huishoudelijk afvalwater: afvalwater afkomstig van particuliere huishoudens en ander afvalwater dat naar zijn aard en samenstelling hiermee overeenkomt.

Waterschap: Waterschap Hunze en Aa's.

Artikel 2 Doel

Gemeente en perceelseigenaar stellen zich ten doel het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het door de gemeente te plaatsen IBA-systeem in, op en boven het registergoed van gebruiker.

Artikel 3 Werkzaamheden

1. De voorbereiding voor het plaatsen van het IBA-systeem bestaat onder meer uit:

- het wegnemen van de oppervlakteafwerking, casu quo beplanting*
- het benodigde grondwerk voor het plaatsen van het IBA-systeem.*

2. Het plaatsen van het IBA-systeem bestaat onder meer uit:

- het aansluiten van de installatie op een greppel, waterloop of infiltratievoorziening voor de lozing van het effluent;*
- de aanleg van nutsvoorzieningen benodigd voor het functioneren van het IBA-systeem;*
- het aanbrengen van één meter riolering met aansluitpunt (ontstoppingsstuk) voor het kunnen aankoppelen van de huisriolering en het installeren van het IBA-systeem;*

- het herstellen van de oppervlakteafwerking, casu quo terugplaatsen dan wel aanbrengen beplanting.

3. De specifieke locatie op het betreffende perceel waar de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, zal in samenspraak met de perceelseigenaar worden bepaald.

Artikel 4 Kosten en heffingen

1. De plaatsings- en installatiekosten van het IBA-systeem komen ten laste van de gemeente.

2. De kosten van de aansluiting van de riolering vanuit het gebouw, ten behoeve waarvan het IBA-systeem wordt aangelegd, op het aansluitpunt van de riolering met het IBA-systeem, het scheiden van het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater zijn niet begrepen in de in het vorige lid van dit artikel bedoelde installatiekosten en komen ten laste van de perceelseigenaar.

3. Alle kosten van herstel van het IBA-systeem, alsmede de kosten van vervanging van materialen ten behoeve van een goed functioneren van het IBA-systeem, ten gevolge van de aanwezigheid van stoffen in het afvalwater anders dan die vallen onder de definitie van huishoudelijk afvalwater of ten gevolge van een handeling van de perceelseigenaar waardoor de goede werking van het IBA-systeem wordt belet, komen ten laste van de perceelseigenaar.

Elke klacht of vraag omtrent de werking van het IBA-systeem, als gevolg van een of meer hiervoor in dit lid vermelde feiten en/of omstandigheden, dient onmiddellijk aan het waterschap te worden bekend gemaakt.

4. Alle gevolgen van de in lid 3 van dit artikel vermelde feiten en omstandigheden en van een verder verkeerd gebruik van het aan de perceelseigenaar ter beschikking gestelde IBA-systeem zijn geheel voor rekening en risico van de perceelseigenaar, die de gemeente deswege volledige vrijwaring verleent.

5. Voor de betaling van rioolheffing wordt in het kader van deze overeenkomst verwezen naar de 'Verordening op de heffing en de invordering van rioolrechten 2003' van de gemeente.

6. Voor de betaling van de verontreinigingsheffing wordt in het kader van deze overeenkomst verwezen naar de 'Heffingsverordening waterkwaliteit waterschap Hunze en Aa's' van het waterschap.

Artikel 5 Voorschriften gebruik IBA-systeem

1. Hemelwater van dakoppervlakken, hemelwater van verhardingen, drainagewater en oppervlaktewater mag niet worden geloosd op het IBAsysteem.

2. Op het IBA-systeem mag uitsluitend huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

Daarbij gelden de volgende eisen:

a. De hoeveelheid te lozen afvalwater mag ten hoogste 750 liter per etmaal bedragen en de vervuilingswaarde mag ten hoogste 5 inwonerequivalenten bedragen;

b. De zuurgraad, uitgedrukt als waterstofionenexponent (pH), mag niet lager zijn dan 6,0 en niet hoger zijn dan 9,0. Lozing van zuurhoudende stoffen, zoals zoutzuur en beitsen is verboden;

c. Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die brand- of explosiegevaar kunnen veroorzaken zoals benzine, kerosine, petroleum en olie;

d. Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die stankoverlast kunnen veroorzaken;

e. Er mogen geen afvalstoffen worden geloosd die verstopping, beschadiging of verstoring van de goede werking van het IBA-systeem kunnen veroorzaken, dan wel een ontoelaatbare verontreiniging van het oppervlaktewater tot gevolg hebben.

Tot deze stoffen worden in ieder geval gerekend chroom koper, nikkel, gewasbeschermingsmiddelen, frituurvet en medicijnen.

3. Het lozen van melkspoelwater en ander bedrijfsafvalwater is verboden, tenzij het IBA-systeem hierop is ontworpen.

4. De verkeersbelasting op het IBA-systeem mag ter plaatse maximaal tweehonderd kilogram per putdeksel bedragen. Voor een hoger belasting zijn aanvullende voorzieningen nodig.

Artikel 6 Verplichtingen partijen

1. De gemeente en het waterschap zorgen voor de controle, het onderhoud en het beheer van het IBA-systeem. Indien de perceelseigenaar zorgdraagt voor de levering van energie voor het functioneren van het IBA-systeem worden deze energiekosten door de gemeente aan de perceelseigenaar jaarlijks achteraf vergoed op basis van de dan geldende kilowattuurprijs. Het energieverbruik wordt geregistreerd aan de hand van de in de schakelkast van het IBA-systeem aanwezige kilowattuurmeter.

2. De perceelseigenaar kan deze overeenkomst niet eenzijdig beëindigen; ook wanneer hij over een andere oplossing beschikt om zijn afvalwater op afdoende wijze te zuiveren, is hij verplicht om zijn huishoudelijk afvalwater blijvend af te voeren naar het IBA-systeem.

3. De gemeente en het waterschap dienen te allen tijde in staat te worden gesteld om onderhoud aan en toezicht en controle op de werking van het IBA-systeem uit te voeren.

Artikel 7 Notariële akte en volmacht

1. Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger, die met het opmaken en verlijden van de notariële akte zal worden belast.

2. Perceelseigenaar verleent onherroepelijk volmacht met de bevoegdheid van substitutie aan alle medewerkers van het in het vorige lid genoemde notariskantoor, zowel aan hen gezamenlijk als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens hem de notariële akte, waarin de inhoud van de Algemene Bepalingen Individueel Behandelingssysteem Afvalwater van de gemeente Vlagtwedde (Bijlage 2) en deze overeenkomst zullen worden opgenomen, te verlijden en te ondertekenen, om een afschrift van die akte te laten inschrijven in de openbare registers, alsmede om datgene te doen en te laten verrichten wat terzake vereist mocht zijn.

3. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 4 komen alle kosten voortvloeiende uit deze overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. De perceelseigenaar verklaart dat hij voldoende op de hoogte is gebracht van het principe, de werking en het gebruik van het IBA-systeem alsmede de eisen gesteld aan het lozen afvalwater.

2. Alle vragen of klachten omtrent de werking van het IBA-systeem dienen gemeld te worden aan het waterschap of een door haar aangewezen beheerorganisatie.

3. Een eventuele verplaatsing van het IBA-systeem en toebehoren op verzoek van de perceelseigenaar kan plaatsvinden nadat schriftelijk toestemming door de gemeente is verleend. Aan de verplaatsing kan de gemeente nadere voorwaarden stellen.

4. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de algemene Bepalingen Individueel Behandelingssysteem Afvalwater van de gemeente Vlagtwedde welke worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen.

5. De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: kadastrale kaart

- Bijlage 2: Algemene Voorwaarden Individueel Behandelingssysteem Afvalwater gemeente Vlagtwedde."

(einde citaat);

- b. voormelde openbare registers waarin geen aantekeningen staan vermeld met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde

Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

- 3.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

- 3.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en

- hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 3.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 3.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen zoals die blijken uit de feitelijke situatie van het Registergoed, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan.
- 3.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 3.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 3.8 Het Registergoed zal aan Koper "as is where is" en zonder het verstrekken van enige garantie van de zijde van Verkoper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst bevindt,

derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Registergoed rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.

3.9 In verband met het bepaalde in de Artikelen 3.1 tot en met 3.8:

1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 4 Belastingen en kosten

4.1 Voor rekening van Koper komen alle veilingkosten conform het ten tijde van de veiling gepubliceerde overzicht. De kosten en in deze akte genoemde belastingen en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarenboven verschuldigd.

Voorafgaand aan de veiling zal door de notaris een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de totale kosten worden gegeven.

4.2 De ter zake van de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Registergoed, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

4.3 a. Voor het geval ter zake de overdrachtsbelasting het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is ten aanzien van de onderhavige verkrijging van het Registergoed dan zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt echter verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikelid aan Verkoper uitkeert, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

- b. In het geval Koper in aanmerking komt voor het verlaagde tarief aan overdrachtsbelasting dan wel voor de eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal Koper desondanks toch aan Verkoper vergoeden de overdrachtsbelasting zoals hiervoor onder a. omschreven, berekend tegen het tarief van van acht (8) procent.
- 4.4 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 4.5 De zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed zoals het eigenaarsgedeelte van de onroerende zaakbelasting, de rioolrechten en de waterschapslasten komen vanaf de datum van Levering van het Registergoed voor rekening van Koper en zullen, voor zover betrekking hebbend op het lopende jaar, bij de levering middels de nota van afrekening van de Notaris worden verrekend.

Artikel 5 Inzetpremie

- 5.1 De inzetpremie komt voor rekening van de Verkoper. Als de Verkoper besluit niet tot Gunning over te gaan, vervalt het recht op de inzetpremie niet.

Artikel 6 Betaling en toerekening betalingen.

- 6.1 In afwijking van artikel 10 lid 1 onder c. AVVV 2018 dient de Koper uiterlijk vier (4) weken na de Gunning aan zijn betalingsverplichtingen te hebben voldaan.
- 6.2 De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:
 - a. de ingevolge de Levering verschuldigde overdrachtsbelasting en de voor rekening van de Koper komende kosten als bedoeld in Artikel 4;
 - b. rente, boete en schadevergoeding;
 - c. de Koopsom.

Artikel 7 Bieden voor een ander

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 7.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 7.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin

bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.

- 7.3 De in Artikel 7.2 bedoelde verklaring dient uiterlijk veertien dagen na de Veiling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris.
- 7.4 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 7.2 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in Artikel 14 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt.
- 7.5 Het bepaalde in Artikel 7.4 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

Artikel 8 Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting.

In afwijking van artikel 8 AVVV 2018 geldt:

- 8.1 De Koopovereenkomst komt tot stand door de Gunning.
- 8.2 Na de dag van de Veiling vangt de termijn van beraad aan. Gedurende de termijn van beraad heeft de Verkoper heeft het recht te gunnen, niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt zes (6) werkdagen na de dag van de Veiling of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund. De Verkoper heeft het recht om te gunnen aan een andere Bieder dan de hoogste Bieder.
- 8.3 Van de Gunning dient te blijken uit een notariële akte, die de Notaris na de Gunning zal vrijijden.
- 8.4 Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.

- 8.5 De Verkoper kan de Veiling, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen afgelasten.

Artikel 9 Wijze van betaling, kwijting

In aanvulling/afwijking van het bepaalde in artikel 11 AVVV 2018 geldt het volgende:

- 9.1 De Koper is gehouden al het verschuldigde tijdig te storten op een kwaliteitsrekening van de Notaris.
- 9.2 Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom op grond van de laatste volzin van artikel 12 lid 3 van de AVVV 2018.
- 9.3 Zodra de Koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële Verklaring van Betaling.

Artikel 10 Omschrijving van de leveringsverplichting

- 10.1 De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
- 10.2 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Registergoed niet juist is, kan de Koper noch de Verkoper daaraan enig recht ontfangen.

Artikel 11 Levering

- 11.1 Zodra de aan de Gunning verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
- 11.2 De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving van de daartoe bestemde akten in de openbare registers voor registergoederen. Zonder de Notariële Verklaring van Betaling zijn de door de Notaris ter zake van de Veiling verleden akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
- 11.4 Na de Levering kan ontbinding van de Koopovereenkomst niet meer gevorderd worden.
- 11.5 De Verkoper zal assistentie verlenen bij de doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheek en/of beslagen.
- 11.6 De Levering van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats door bezitsverschaffing.

- 11.7 Verkoper draagt, voor zover zij daartoe rechtens in staat is en zonder dat zij Koper garandeert rechthebbende te zijn, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Registergoed of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de eventuele rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het Registergoed bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten ten opzichte van de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan bedoelde personen.

Onder de in dit lid begrepen rechten vallen eveneens de (voorwaardelijke) rechten uit de gemeentelijke subsidieregeling zoals blijkt uit de Objectinformatie.

Artikel 12 Risico, schade en verzekering

- 12.1 Het Registergoed zijn voor risico van de Koper vanaf het moment van de Levering.
- 12.2 Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van Levering voor het Registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar, alles behoudens het overig bepaalde in de Akte.
- 12.3 Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan binnen acht en veertig (48) uur nadat het onheil hem bekend geworden is, in kennis te stellen en is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/het tenietgaan voor Koper – gezien de beoogde bestemming van het Registergoed – nadeel oplevert, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór Leverdatum:
- a. Koper niettemin uitvoering van de koop verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal leveren: het Registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen

koopsom – alle rechten, welke Verkoper terzake van de schade uit hoofde van verzekering en/of andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of

- b. Verkoper verklaart de schade vóór de Leverdatum dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren is voltooid, heeft Koper alsnog het recht de koop te ontbinden.

Ingeval Koper kiest voor het bepaalde sub a. en Verkoper voor het bepaalde sub b., zal de keuze van Koper bepalend zijn.

- 12.4 Verkoper garandeert dat de tot het Registergoed behorende opstallen op uitgebreide en gebruikelijke condities naar herbouwwaarde zijn verzekerd en tot de feitelijke levering daarvan verzekerd zullen blijven en dat hij ter zake van de verzekering periodiek verschuldigde premies steeds tijdig zal voldoen. Op eerste verzoek van Koper zal hem een kopie van de polis en de premiekwitanties worden overhandigd.

Artikel 13 Aflevering

- 13.1 Aflevering van het Registergoed en eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats onverwijld nadat de Koper de Koopsom en alle overige ter zake van de Veiling door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan in de staat en toestand waarop het zich alsdan blijkt te bevindt, 'as is, where is'.
- 13.2 De Verkoper zal de Koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het Registergoed voor de Aflevering te bezichtigen. Indien bezichtiging niet mogelijk is, heeft de Koper deswege geen aanspraak op de Verkoper.
- 13.3 Het Registergoed en de eventueel meeverkochte roerende zaken worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin zij zich op het moment van Aflevering blijken te bevinden.

Artikel 14 Niet nakoming

- 14.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van een verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontsane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

- 14.2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- nakoming van de Koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3‰) van de Koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€ 1.000,-); of
 - de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom te vorderen.
- Een ingebrekestelling is niet vereist indien de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting.
- 14.3 In geval van niet-nakoming door de Verkoper, waarvoor de Verkoper, ondanks het bepaalde in de Algemene Veilingvoorwaarden, aansprakelijk is, heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
- 14.4 Indien de Verkoper, na de Koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopsom van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
- 14.5 In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie

deskundigen die benoemd worden door de kantonrechter, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.

- 14.6 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 15 Onderzoeksplicht van de Koper

- 15.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 15.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 15.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 16 Kernbedingen

- 16.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 13 en 15 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

- 16.2 De in Artikel 16.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 16.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 17 Volmachtverlening door de Bieder

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;

- b. de Koopsom en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 17.2 Het bepaalde in Artikel 17.1 is van overeenkomstige toepassing:
 1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 7; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 7.
- 17.3 Op de in de Artikelen 17.1 en 17.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze

volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Woonplaatskeuze

- 18.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 18.2 Eenieder die een Bod op het Registergoed heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 18.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan TRIP Advocaten Notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997999;
 - e-mail: veilingen@trip.nl.

- ◆ - ◆ - ◆ - ◆ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.