

Kanaaldijk Oostzijde 26, 9695VC BELLINGWOLDE (44123)



Vrijstaand
de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden



Beschrijving

de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 9695 VC Bellingwolde, Kanaaldijk Oostzijde 26,

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord woensdag 10 juli 2019
Inzet	woensdag 10 juli 2019 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 10 juli 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	ANNO Notarissen Weerdingerstraat 237 7811 CG Emmen T: 0591 61 16 24 F: 0591 64 10 68 E: info@annonotarissen.nl
Behandelaar	J.H. Kral

Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Perceeloppervlakte	13450 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond

Financieel

Lasten	waterschapslasten, € 82,70 jaarlijks onroerendzaakbelasting, € 287,00 jaarlijks rioolrecht, € 331,00 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

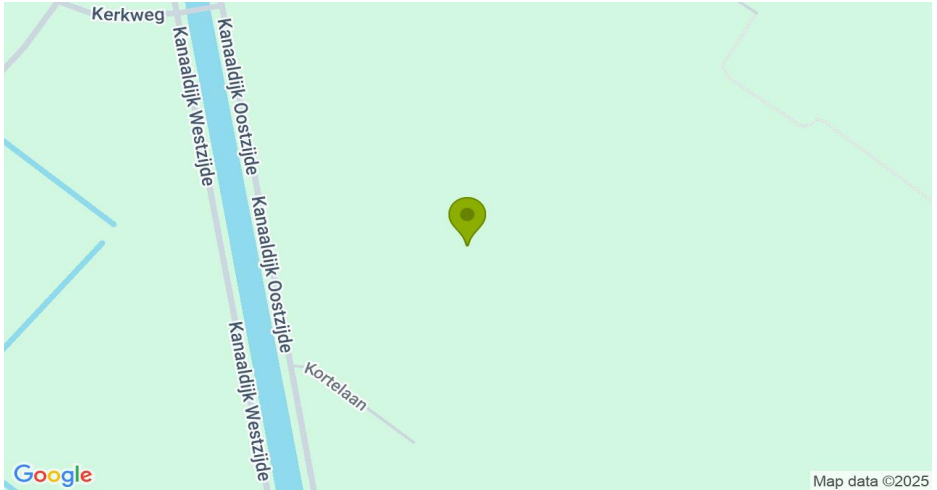


Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 4.500,00 (per 24-09-2018 om 10:32 uur)

Bijzonderheden

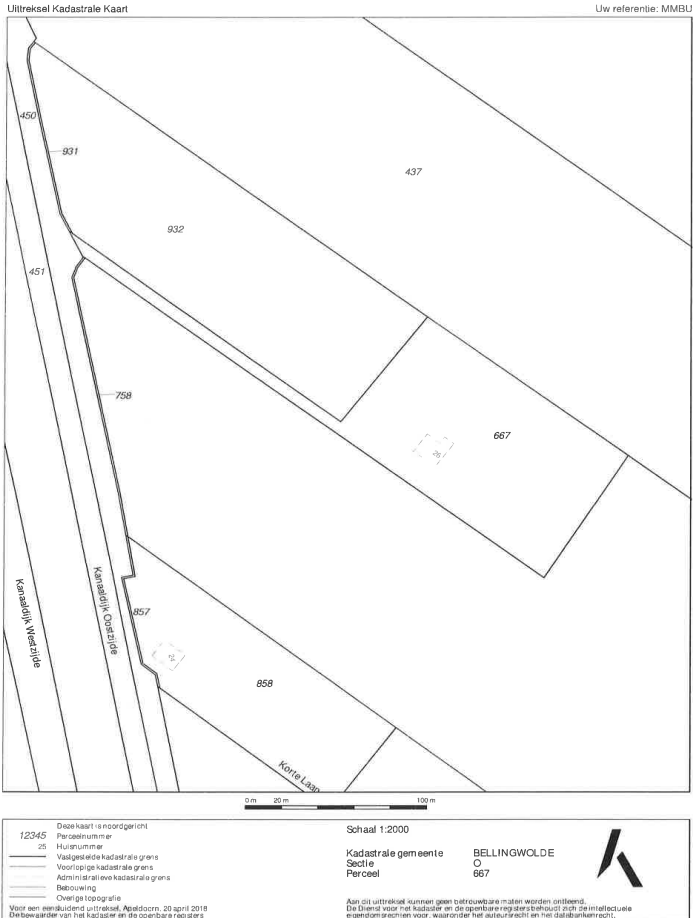
het perceel is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen





Kadastrale kaart

43384-kadastralekaart9695KanaaldijkOostzijde.pdf



Object: Kanaaldijk O.Z. 26, 9695 VC Bellingwolde
Rapportnummer: B9695VC26_3

Datum: 26-4-2018
Pagina: 48 (58)

Bijlage

43384_info gemeente.pdf

J.H. Kral

Van: Klaas Gringhuis <K.Gringhuis@westerwolde.nl>
Verzonden: vrijdag 10 augustus 2018 15:20
Aan: J.H. Kral
Onderwerp: RE: openbare verkoop Kanaaldijk OZ 26 9695 VC Bellingwolde
Bijlagen: Evaluatierapport bodemsanering.pdf

Geachte heer Kral,

Ik heb hieronder de door u gestelde vragen in rood beantwoord. Alleen de eerste vraag (nummer bestemmingsplan) heb ik geen antwoord gegeven. Als hiermee de IMRO-code van het bestemmingsplan wordt bedoeld, moet ik u antwoorden dat nog sprake is van een oud bestemmingsplan, dat nog niet IMRO is gecodeerd.

Informatie over de bodem is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

Klaas Gringhuis
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Gemeente Westerwolde

T 0599 32 02 20
E k.gringhuis@westerwolde.nl
W www.westerwolde.nl

Aanwezig op maandag t/m vrijdag, gemeentehuis Dorpsstraat 1 Selligen.

Van: J.H. Kral [<mailto:kral@ksnn.nl>]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2018 11:24
Aan: Gemeente Westerwolde
Onderwerp: openbare verkoop Kanaaldijk OZ 26 9695 VC Bellingwolde

Geachte heer, mevrouw,

In verband met door mij te verrichten ambtelijke werkzaamheden, verzoek ik u om de volgende informatie met betrekking tot het volgende registergoed:
de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 9695 VC Bellingwolde, Kanaaldijk OZ 26, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie O, nummer 667, groot 1.34.50 are;

Informatie met betrekking tot het bestemmingsplan:

- nummer bestemmingsplan;
- naam bestemmingsplan; **bestemmingsplan Buitengebied 1998 van de gemeente Bellingwedde**
- bestemming; **Woondoeleinden**
- datum vaststelling bestemmingsplan door de Raad; **9-7-1998**
- datum goedkeuring bestemmingsplan door de Gedeputeerde Staten; **23-2-1999**
- geldt er een voorbereidingsbesluit?; **Nee**
- betreft het een monument?; **Nee**

- Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?; **Nee**
- Zijn er aanschrijvingen inzake art. 14 t/m 20 van de woningwet?; **Nee**
- Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht?; **Nee**
- Is er informatie bekend over (toekomstige) planologische ontwikkelingen in (directe) omgeving van genoemd perceel (b.v. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkelingen)? **Nee**
- Informatie met betrekking tot de bodem:
- Is er informatie bekend over de bodemkwaliteit inzake het perceel en/of aangrenzende percelen? **Zie bijlage**
- Is er informatie bekend over de (voormalige) aanwezigheid van brandstoftanks inzake het perceel en/of aangrenzende percelen? **Zie bijlage**

Informatie met betrekking tot publiekrechtelijke beperkingen.

Uit de informatie afgegeven door de Dienst van het kadaster en de openbare registers met datum 7 augustus 2018 blijkt dat er geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het registergoed zijn ingeschreven.

Graag verneem ik van u, of er inderdaad geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het registergoed bestaan. Ook verneem ik graag, of er in de nabije toekomst publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het registergoed te verwachten zijn.

Er bestaan geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het registergoed en er zijn in de nabije toekomst geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het registergoed te verwachten.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan verneem ik dat graag van u. Voor de betaling van de kosten zal ik zorgdragen.

Met vriendelijke groet,
Jos Kral



Ons kantoor is aangesloten bij
NETWERK NOTARISSEN

Mr J.H. Kral
notaris

Weedingerstraat 237
Postbus 31, 7800 AA Emmen
Tel.: 0591-611624
Fax.: 0591-641068
Website: www.kral-schukken.nl
KvK-nummer 04085173

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hiervan te informeren en het bericht te vernietigen. Alle diensten en werkzaamheden van ons worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met de besloten vennootschap Kral & Schukken Netwerk Notarissen B.V., waarop van toepassing zijn de

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van Fuhler BV is door Ingenieursbureau AsmA de bodemsanering op het terrein nabij Kanaaldijk OZ 26 te Bellingwolde milieukundig begeleid (zie bijlage 1 voor de situering en bijlage 2 voor een overzicht van de saneringslocatie).

Aanleiding tot de bodemsanering vormt de zorgplicht uit de Wet Bodembescherming.

De sanering is uitgevoerd door Fuhler BV te Emmen.

De verontreinigde grond is ontgraven onder continue begeleiding van de heer A. Schriemer van Ingenieursbureau AsmA. De verontreinigde grond is op locatie gezeefd over 10mm en in depot geplaatst. Uit analysesresultaten is gebleken dat in de grond uit het depot 7 mg/kg.ds aan asbest is aangetoond (gewogen).

Het zeefresidu met puin en asbest is afgevoerd (13,98 ton).

In de eindcontrolemonsters van de sanering zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het eindresultaat van de bodemsanering voldoet aan de eisen uit de beschikking.



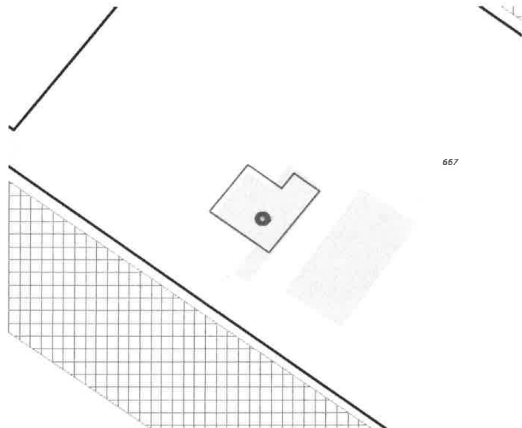


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Gemeente: Bellingwedde

Datum: 20-04-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- ☐ Gegevens aanwezig, status onbekend
- ☐ Saneringsactiviteit
- ☐ Voldoende onderzoek/gesaneerd
- ☐ Onderzoek uitvoeren
- ☐ Historie bekend

Mijnsteengebieden

- ☐ Mijnsteengebieden Limburg
- ☐ Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44123.pdf

Veilingvoorwaarden Kanaaldijk Oz 26 Bellingwolde

Zaaknummer 16543.01/jk

Op zeven en twintig mei tweeduizend negentien verklaar ik, mr. Johan Herman Kral, notaris te Emmen:

Opdrachtgever

mevrouw Adriana Margaretha Zwart, geboren te Haarlem op achttien januari negentienhonderd vijfenzeftig, gehuwd, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantoorhoudende te 7811 CG Emmen, Weerdingerstraat 237,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de statutair en feitelijk te Amsterdam (adres: 1042 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43-117)

gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: CMIS Nederland B.V.,

hierna te noemen: 'de verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven

registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op

grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de

voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de

veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en

overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van

instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op tien juli tweeduizend negentien op of omstreeks dertien

uur dertig minuten uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te Drachten

voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen of hun waarnemers verbonden aan het

kantoor van mij, notaris, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop

plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

de woning met ondergrond, erf en tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te

9695 VC Bellingwolde, Kanaaldijk Oostzijde 26, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde,

sectie O, nummer 667, groot een hectare, vier en dertig are en vijftig centiare (01.34.50 ha),

belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts,

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op negen juli negentienhonderd drie en negentig verleden voor mr. H.T. Lutter, destijds notaris te Wedde. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Groningen op twaalf juli negentienhonderd drie en negentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5110, nummer 6.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek (en pand) gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximaal bedrag van twee honderd vijftien duizend euro (€ 215.000,00). Dit blijkt uit een akte op acht en twintig december tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van mr J.W. Weggemans, notaris gevestigd te Wedde. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen en twintig december tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 8488, nummer 151, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van

de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Westerwolde afgegeven verklaring, zoals geplaatst op de website.

Op het kadastrale uittreksel staat als omschrijving vermeld: wonen (agrarisch) en terrein (akkerbouw).

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- a. *voormelde aankomsttitel waarin ondermeer woordelijk is vermeld:*

"10. ERFDIENSTBAARHEID.

Ten behoeve van het niet-verkochte gedeelte van voormeld perceel sectie O nummer 439, als

heersend erf, en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van voormeld perceel sectie O nummer 439, als lijdend erf, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van weg, uit te oefenen over de bestaande laan en dam, om te komen van – en te gaan naar – de Kanaaldijk aldaar, en wel over een lengte van tachtig meter, gemeten uit het hart van de Kanaaldijk."

- b. een akte, vier november negentienhonderd twee en negentig voor mij, notaris verleden, ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op vijf november daarna in deel 4937 nummer 33 in welke akte ondermeer woordelijk is vermeld:

"Te vestigen erfdienstbaarheid

Ten behoeve van het bij deze akte verkochte en in eigendom geleverde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Bellingwolde sectie O nummer 625, als heersend erf, en ten laste van het aan verkoper verblijvend deel van voormeld kadastraal perceel, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar het bij deze verkochte land en de openbare weg, in casu de Kanaaldijk, uit te oefenen over de laan liggende aan de zuid-west zijde van het onderhavige kadastraal perceel.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- "a. Op de uitweg mogen geen voertuigen, machines, gereedschappen of andere objecten worden geparkeerd of geplaatst, opdat steeds een onbelemmerde doorgang mogelijk zal zijn.
- b. De kosten van onderhoud van de uitweg moeten door de eigenaar van het heersend en het lijdend erf naar evenredigheid van de wijze en de intensiteit van het gebruik worden gedragen.
- c. Deze erfdienstbaarheid is gevestigd ongeacht de bestemming van het heersend erf of het lijdend erf. Een ieder is gehouden op de minst bezwarende wijze van de uitweg gebruik te maken.
- d. Degene ten behoeve van wie door derden van de uitweg gebruik wordt gemaakt, is ten opzichte van de wederpartij volledig verantwoordelijk voor het doen en laten van die derden met betrekking tot de hiervoor vermelde verplichtingen.

Met betrekking tot het hiervoor onder c gestelde verklaarde de koper er mede bekend te zijn dat de onderhavige laan, over een afstand van tachtig meter, gemeten uit het hart van de Kanaaldijk, ook krachtens een erfdienstbaarheid door een derde wordt gebruikt."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

Het registergoed is ook belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen.

Ten aanzien van deze bezwaardheid wordt verwezen naar een akte op drie en twintig september tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris Weggemans. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig september tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66860, nummer 182.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"De comparanten verklaarden het navolgende:

De gemeenteraad van de gemeente Bellingwedde heeft op vijftiengint februari twee duizend twee onder nummer 2/3-1 besloten een aantal percelen binnen de gemeente aan te sluiten op een individueel behandelingssysteem voor afvalwater, hierna te noemen: IBA.

Hiertoe zijn met de volmachtgevers overeenkomsten gesloten, inhoudende ondermeer een onherroepelijke volmacht, tot het vestigen van na te noemen opstalrechten. enzovoorts;

4. door de eigenaar sub 1.d.:

*Een perceel grond met daarop gestichte woning, plaatselijk bekend Kanaaldijk O.Z. 26 te 9695 VC Bellingwolde, kadastraal bekend gemeente **Bellingwolde**, sectie **O**, nummer **667**, zulks te vestigen op een gedeelte, zoals is aangegeven op een aan deze akte te hechten (niet voor inschrijving bedoelde) tekening;*

enzovoorts;

Gemelde opstalrechten worden gevestigd onder de navolgende

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 Bellingwedde.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

1. Op de vestiging van gemelde opstalrechten zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Individuele Behandelingssysteem Afvalwater van de Gemeente Bellingwedde" 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 Bellingwedde;

IBA: het individuele behandelingssysteem afvalwater;

Gemeente: de gemeente Bellingwedde;

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 Bellingwedde tot plaatsing van een IBA op een registergoed in de gemeente Bellingwedde. 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 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, opstellen 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 RESPECTIEVEELIJK 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 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 scheidslieden 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 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 behandelingsstelsel afvalwater van de gemeente Bellingwedde wordt hierbij nog uitdrukkelijk door de gemeente Bellingwedde 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.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 4

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

enzovoorts

4. Ten behoeve van dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, sectie O, nummer 667, waarop voormeld recht van opstal is gevestigd, als heersend erf, en ten laste van het resterend perceel kadastraal als voren, als dienend erf, inhoudende het recht voor de gemeente Bellingwedde, het Waterschap Hunze en Aa's of door deze 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."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Volgens een bericht van de gemeente Westerwolde, afdeling Publiekszaken, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven. Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: twee honderd zeven en tachtig euro (€ 287,00);
- rioolheffing: drie honderd een en dertig euro (€ 331,00);
- waterschapslasten: acht en zeventig euro en vijfennegentig cent (€ 78,95);

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 15 lid 1 van de AVVE geldt dat verkoper na de ontvangst van de koopprijs –mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door koper – ervan uit kan gaan dat koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van verkoper komen en dat koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van koper komen.
- c. In afwijking van artikel 21 lid 1 van de AVVE is verkoper ten allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in van artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- d. In aanvulling op artikel 21 lid 1 van de AVVE geldt dat indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 Burgerlijk Wetboek en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper– mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.
- e. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag

waarop hij klikt of drukt.

2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgehoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde dat koper niet voldoet aan alle op koper rustende verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden.
Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris

moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Emmen op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur veertig minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.