



PROCES-VERBAAL
VASTSTELLING
VEILING-
VOORWAARDEN
HBO/
2025.002331.01
rep.nr :

AFSCHRIFT

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN-----
(inzake executoriale verkoop Rietveld 18 te Nieuw-Roden)-----

Heden, zes november tweeduizend vijftientig, -----
verklaar ik, mr. Rienk Arnoldus Talstra, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als -----
waarnemer van mr. Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden:-----
dat mevrouw Anna Leistra, werkzaam en te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van mij, -
notaris, aan de Tesselschadestraat 10 te Leeuwarden (8913 HB), geboren te Het Bildt op één --
februari negentienhonderd drieënnegentig, te dezen handelende als gevolmachtigde van **de** -----
Ontvanger van de Belastingdienst Midden- en Kleinbedrijf, gevestigd te Groningen en -----
aldaar kantoorhoudende aan de Kempkensberg 12 (9722 TB) en als zodanig woonplaats -----
kiezend en vertegenwoordigende **de Staat der Nederlanden**, hierna te noemen: 'Verkoper', het
volgende heeft verklaard.-----

Verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van de hierna te
omschrijven registergoederen op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke -----
Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale --
verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, ---
hierna te noemen: 'website' of 'openbareverkoop.nl'.-----

Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het Registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

De executoriale verkoop vindt plaats op elf december tweeduizend vijftientig vanaf dertien ----
uur dertig minuten (13:30) in het Van der Valk Hotel te Drachten aan de Lavendelheide 4 te -----
Drachten, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor ----
van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'Notaris'.-----

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot -----
onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan -
dus niet onderhands op de registergoederen worden geboden. De bepalingen hierover in de ----
hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.-----

1.2 registergoed-----

De registergoederen zijn: -----



- a. een halfvrijstaande woning met tuin, erf en ondergrond, plaatselijk bekend Rietveld --
18 te Nieuw-Roden (9311 RN), kadastraal bekend gemeente Roden, sectie K, nummer
6144, groot twee are en vijfendertig centiare (2 a 35 ca);-----
- b. het een/twaalfde onverdeeld aandeel in het voetpad, gelegen nabij Rietveld 18 te -----
Nieuw-Roden (9311 RN), kadastraal bekend gemeente Roden, sectie K, nummer -----
6148, groot drieënvijftig centiare (53 ca);-----

welke percelen zijn belast met:-----

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten gunste van de publiekrechtelijke -----
rechtspersoon gemeente Noordenveld, gevestigd te Roden; en-----
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten gunste van de publiekrechtelijke -----
rechtspersoon provincie Drenthe, gevestigd te Assen, zulks op een gedeelte van de -
percelen,-----

hierna tezamen te noemen: 'het Registergoed'.-----

1.3 eigenaar/Schuldenaar-----

De eigenaar van het Registergoed is:-----

de heer **Jordie Anne Bram Batstra**, wonende te Nieuw-Roden, Rietveld 18 (9311 RN), -----
geboren te Groningen op drieëntwintig april negentienhonderd achtentachtig, ongehuwd en -----
geen geregistreerd partner, hierna te noemen: 'Eigenaar' en/of 'Schuldenaar'.-----

1.4 verkrijging Eigenaar-----

Het Registergoed werd door Eigenaar verkregen door levering op grond van koop wat betreft de
grond en de opstallen door stichting.-----

Deze levering van de grond blijkt uit een akte op elf februari tweeduizend veertien verleden voor
mr. H.J. Holland, destijds notaris in de gemeente Noordenveld. Een afschrift van deze akte is ---
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twaalf februari tweeduizend -----
veertien, in register Hypotheken 4, deel 63938, nummer 85.-----

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

1.5 hypotheek-/pandrecht-----

Op het Registergoed is het volgende hypotheekrecht gevestigd:-----

een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap ABN AMRO -----
Hypotheken Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, met een inschrijfbedrag groot -----
tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), blijkens een akte van geldlening met -----
hypotheekstelling, op elf februari tweeduizend veertien verleden voor mr. H.J. Holland, -----
voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -----
kadaster en de openbare registers op twaalf februari tweeduizend veertien, in register -----
Hypotheken 3, deel 65949, nummer 119, -----



de besloten vennootschap ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. hierna te noemen: -----
'Hypotheekhouder'.-----

1.6 schuld-----

Het bestaan en de omvang van de schuld van Schuldenaar aan Verkoper blijkt uit de -----
administratie van Verkoper.-----

1.7 opeisbaarheid en verzuim-----

De vordering waarvoor Verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid ---
van Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan Verkoper verschuldigd is, ondanks de --
nodige aanmaningen van Verkoper.-----

Schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van Verkoper in verzuim. Op grond van
diverse dwangbevelen, vermeld in de processen-verbaal van executoriaal beslag op -----
onroerende zaken, opgemaakt en gelegd respectievelijk op tien augustus tweeduizend -----
drieëntwintig en twintig februari tweeduizend vijfentwintig, waarvan afschriften zijn ingeschreven
de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, -----
respectievelijk deel 85117 nummer 126 en deel 87407 nummer 127, heeft Verkoper een -----
executoriale titel gekregen.-----

1.8 executoriaal beslag-----

Op tien augustus tweeduizend drieëntwintig is er executoriaal beslag gelegd op het -----
Registergoed ten behoeve van Verkoper, door middel van een proces-verbaal van executoriaal -
beslag op onroerende zaken, een en ander conform titel 3, afdeling 1, van het Wetboek van ----
Burgerlijke Rechtsvordering.-----

Het proces-verbaal van inbeslagneming is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare -----
registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 85117 en nummer
126, hierna te noemen: "Beslag". -----

Dit beslag is het oudste executoriale beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke -
Rechtsvordering.-----

1.9 geen overname door Hypotheekhouder-----

Nadat het verkrijgen van een executoriale titel en deze titel vervolgens aan Schuldenaar is -----
betekend bij exploit, zijn is het Beslag, op grond van artikel 508 Wetboek van Burgerlijke -----
Rechtsvordering, op elf augustus tweeduizend drieëntwintig betekend aan Hypotheekhouder. ---
Hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van zijn in artikel 509 Wetboek van Burgerlijke ---
Rechtsvordering vermelde bevoegdheid om de executoriale verkoop over te nemen door -----
aanzegging aan Verkoper van de executoriale verkoop binnen veertien dagen na de betekening
van het Beslag. Daarom is Verkoper bevoegd de openbare verkoop van het Registergoed door -
te zetten.-----

**1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- Eigenaar/Schuldenaar;
- Hypotheekhouders en/of andere 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. Deze Algemene
Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 hierna ook te noemen: 'AVVE'. De AVVE zijn
vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij 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.

2. Informatie over het Registergoed**2.1 feitelijke informatie****Milieu**

Het is Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of
andere gevaarlijke stoffen. Het is 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.

Geen energielabel

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

2.2 juridische informatie**bestemming**

Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere
bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar:

- a. de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Bodem/kettingbeding

Artikel 6



In gemelde aankomsttitel wordt melding gemaakt van het volgende:-----

"Uit de beschikking "Bodemsanering; locatie Huizing, gemeente Noordenveld, beschikking · instemming herzien saneringsplan en nazorgplan" van de Provincie Drenthe, kenmerk ----- Bo/A13/2006014074, gedateerd op dertien december tweeduizend zes, blijkt dat het ----- verkochte met het zich daarin bevindende grondwater op basis van de huidige regelgeving geschikt is voor de bestemming woningbouw. Koper verklaart uitdrukkelijk van voormelde -- beschikking en haar inhoud te hebben kennis genomen.----- Het is koper bekend dat het verkochte is gesaneerd, maar dat er een restverontreiniging is gebleven, in verband waarmee een herzien saneringsplan en nazorgplan is opgesteld, ----- onder meer inhoudende een monitorings- en controlesysteem alsmede voorschriften die -- gebruiksbeperkingen inhouden.-----

Een en ander is nader vastgelegd in voormelde beschikking van de Provincie Drenthe, ----- gedateerd op dertien december tweeduizend zes met kenmerk Bo/A13/2006014074.-----

In voormelde beschikking staat als saneringsdoelstelling geformuleerd:-----

- voor de bovengrond tot twee meter beneden maaiveld streefwaarde, waardoor de grond geschikt is voor elk gebruik en tevens voldoet aan de ----- bodemgebruikswaarde 1 en geschikt is voor de gebruiksfunctie wonen met tuin;--
- voor de ondergrond (inclusief ondiep en diep grondwater) het bereiken van een -- stabiele eindsituatie, trede 3; binnen dertig jaar zal zonder actieve ----- zorgmaatregelen geen verspreiding optreden."-----

Voorts staan daarin de volgende voorschriften geformuleerd:-----

- I. Gedurende de eerste drie jaar dienen jaarlijks per één november de monitorings- en controlegegevens te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Na deze ----- periode van drie jaar kan eenmaal per drie jaar worden gemonitord en in een ----- latere fase bij normaal verloop, dat wil zeggen dat de verontreiniging zich niet ---- noemenswaardig verspreidt, eenmaal in de vijf jaar. De totale monitoringsperiode bedraagt minimaal dertig jaar.-----
 - II. Er gelden de volgende gebruiksbeperkingen:-----
 - 1. Voor de locatie Roderweg 15b geldt dat de isolerende voorzieningen intact -- moeten worden gehouden. Het is niet toegestaan om zonder toestemming -- van ons werkzaamheden aan deze voorzieningen, dat wil zeggen aan de ---- ondergrondse stalen damwanden en aan de vloer van het gebouw, te ----- verrichten. Daarom dienen deze werkzaamheden twee weken voor de ----- uitvoering daarvan aan ons te worden gemeld.-----
- Dit kan:-----



- a. schriftelijk: gedeputeerde staten van Drenthe, Productgroep Bodem, -----
Postbus 122, 9400 AC Assen;-----
- b. per fax: idem, faxnummer (0592) 365422.-----
2. Het is niet toegestaan om partijen grond groter dan duizend kubieke meter --
vanaf de locatie af te voeren voor hergebruik als schone grond of als -----
categorie-1-bouwstof, tenzij door een uitloogproef is aangetoond dat er geen
ontoelaatbare uitloging (volgens het Bouwstoffenbesluit) plaatsvindt. De -----
resultaten van de uitloogproef dienen twee weken voorafgaand aan het -----
afvoeren bij ons te zijn ingediend (zie adres onder 1).-----
3. Het is niet toegestaan om grondwater op te pompen dan wel via een nog ----
aan te leggen watergang af te voeren. Hiervoor moet aan ons toestemming -
worden gevraagd (zie adres onder 1).-----
4. Eigenaren en gebruikers van de desbetreffende percelen dienen alle -----
werkzaamheden die wij noodzakelijk achten in het kader van onderzoek, ----
sanering en nazorg, toe te staan.-----
5. Wijzigingen in het gebruik van de locatie naar een gevoeliger bestemming -
(natuurgebied of ecologische hoofdstructuur) is niet toegestaan of met -----
nadere voorwaarden mogelijk toegestaan. Daarom dient een wijziging in het
gebruik aan ons te worden gemeld (zie adres onder 1).".-----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF -----
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN-----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere ----
verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering op vijftieng juni tweeduizend --
acht verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op diezelfde .
dag in het register Hypotheken 4, deel 54900 nummer 118, waarin onder meer staat -----
vermeld:-----

IV. Koper is voorts zelf uitdrukkelijk gehouden aan de volgende verplichtingen (met -----
uitzondering evenwel van de sub 3 genoemde) maar met name verplicht om bij -----
(door)verkoop (als kettingbeding) aan de opvolgers in eigendom alle volgende -----
verplichtingen op te leggen, waarbij in de opvolgende eigendom in na te melden tekst -----
onder "koper" moet worden verstaan die opvolger in de eigendom:-----

1. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met woningen, met inachtneming van:---
- het bestemmingsplan;-----
- het beeldambitieplan;-----
- de inrichtingskaart;-----



- de voorschriften inrichting erven.-----

Etcetera.-----

5. De koper is verplicht:-----

- de op en/of nabij het verkochte aangebrachte hekwerken als erfafscheiding te -----
onderhouden en in stand te houden;-----
- bomen en andere beplantingen die in de publieke ruimte vanwege verkoper en/of de
gemeente zijn aangebracht te gedogen.-----

6. De bepalingen van de hiervoor en hierna beschreven leden 1 tot en met 8 worden bij-
wege van derdenbeding bij deze mede bedongen ten behoeve van de gemeente, -----
zodat de gemeente zelfstandig de naleving van het bepaalde in dit artikel kan -----
afdwingen.-----

7. De bepalingen van de hiervoor en hierna beschreven 1 tot en met 8 worden tevens ----
bedongen als kettingbeding zodat bij iedere overdracht van het verkochte, alsmede bij
iedere vestiging van een beperkt gebruiksrecht zolang deze bepalingen nog van -----
toepassing kunnen zijn, de overdragende partij gehouden is de bepalingen 1 tot en ----
met 6, alsmede het onderhavige kettingbeding en na te melden boetebeding aan de --
verkrijger op te leggen ten behoeve van de gemeente en verkoper en in de notariële --
akte van levering casu quo vestiging woordelijk op te nemen.-----

8. Indien koper enige bepaling van de hiervoor beschreven leden 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 niet
of niet geheel nakomt, verbeurt koper aan de gemeente Noordenveld een -----
onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete.-----
Deze boete bedraagt:-----

- in geval van niet nakoming van het bepaalde in de leden 1, 2, 4 en 5 –na -----
ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn-
éénduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt;-----
- in geval van niet nakoming van het bepaalde in de leden 3, 6 en 7, -----
eenhonderdduizend euro (€€ 100.000,00) alsmede éénduizend euro (€ 1.000,00)
per dag dat de overtreding voortduurt.”;-----

Etcetera. -----

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN:-----

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze te vestigen en aan te -
nemen de volgende erfdienstbaarheden:-----

1. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen -----
bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend -----
erf", voor zover de bebouwing van een bouwterrein op de grens van dat bouwterrein is

- of zal worden gesticht, dan wel voor zover de op de bouwpercelen te realiseren ----- opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren -- aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase - doch alsdan alleen conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde ----- bouwdelen ten tijde van de bouwfase, welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van -- het dienend erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, eventueel --- een op een naastgelegen bouwterrein te bouwen woning met aan- en toebehoren en -- of de gekozen opties als opgenomen in gemelde kopers-keuzelijst, gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van -- de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf ----- gebouwde of nog te bouwen woning met toebehoren behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;-----
2. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ---- erf", voor zover de bebouwing van een bouwterrein op de grens van dat bouwterrein is of zal worden gerealiseerd, dan wel voor zover de op de bouwpercelen gestichte ----- opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren -- aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase - doch alsdan alleen conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde ----- bouwdelen ten tijde van de bouwfase, welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen - opstallen op het heersend erf overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, ----- leidingen en putten te ontvangen;-----
3. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ---- erf", voor zover de bebouwing van een bouwterrein op de grens van dat bouwterrein is of zal worden gerealiseerd, dan wel voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde - opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van

- het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren -- aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase -- doch alsdan alleen conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde ----- bouwdelen ten tijde van de bouwfase, welke optie een kleine grensoverschrijding met -- zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, ----- inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en -- faecaliën van het heersend erf over het dienend erf worden afgevoerd naar de ----- daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht zijn of worden overeenkomstig het bestaande bouwplan. De erfdienstbaarheid houdt ----- mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van -- de nodige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te ----- laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het ----- verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede begrepen het weer in de ----- oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de ----- eigenaar van het heersend erf.-----
- Vanaf het punt waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn ----- aangesloten geschieden de voormelde werkzaamheden voor gezamenlijke kosten;-----
4. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ----- erf", voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde opstallen onder één kap zijn of -- worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein -- wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren aangeboden en deze tijdens de -- bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan alleen conform de -- goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase, -- welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid -- van licht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te ----- dulden, dat aan en in de op het heersend erf, volgens het bestaande bouwplan, ----- gebouwde of nog te bouwen opstallen, op kortere afstand van de grens van het ----- dienend erf, dan in de wet is toegestaan, balkons, straatverlichting, ramen en lichten -- aanwezig zijn, casu quo worden aangebracht;-----
5. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ----- erf", voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde opstallen onder één kap zijn of --

- worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan alleen conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase, --- welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van inbalking, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om te dulden, dat bij de voorgenomen bouw van de woning en bijbehorende opstallen ----- balken van de aan te brengen balklaag, van de dakconstructies en ankers en balken -- van andere werken aan te brengen of aangebracht op het heersend erf worden ----- aangebracht in de muren van de aan de eigenaar van het dienend erf toebehoren ----- woning en bijbehorende opstallen;-----
6. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ----- erf", voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan alleen conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase, --- welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van gemene muren, rook- en luchtkanalen en dergelijke, voor zover geen sprake is --- van mandeligheid krachtens de wet, bestaande in de verplichting om te dulden het --- aanbrengen van gemeenschappelijke muren, rookkanalen en/of luchtkanalen en/of --- andere niet hiervoor omschreven gemeenschappelijke werken, en het hebben, ----- houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen daarvan met de bepaling dat het ----- onderhoud van deze werken ten laste komt van de eigenaren van bedoelde woningen, ieder voor een gelijk deel;-----
7. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ----- erf", voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan alleen conform de --

- goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase, --- welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren, inhoudende het verbod de kleurenstaat zoals deze --- is/wordt aangebracht op de op de dienende erven te stichten woningen, dan wel wordt aangebracht op een door de eigenaar van het perceel gekozen optie(s), en zoals dit --- kleurenschema voor het plan is opgenomen in de technische omschrijving, welke bij --- de verkoop van de tot het plan behorende woningen worden aangeboden, (over) te --- schilderen in een andere kleurenstaat dan waarin zij bij de uitvoering van het ----- bouwplan geschilderd worden, tenzij de eigenaren van de heersende en dienende ----- erven tezamen in overleg met de huidige projectarchitect een nieuw kleurenschema --- vaststellen, welke past binnen de gestelde kaders van de voor het bouwplan ----- verleende bouwvergunning;-----
8. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen ----- bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend ----- erf", voor zover de op de bouwpercelen gerealiseerde opstallen onder één kap zijn of worden gebouwd, dan wel indien door de eigenaar van het naastgelegen bouwterrein wordt gekozen voor de optie, opgenomen in de kopers-keuzelijst, zoals bij de verkoop van de te bouwen woningen met aan- en toebehoren aangeboden en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan alleen conform de -- goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase, --- welke optie een kleine grensoverschrijding met zich meebrengt, de erfdienstbaarheid van instandhouding van het soort materiaal- en kleur dakpannen, inhoudende het ----- verbod de dakpannen zoals deze zijn/worden aangebracht op de op de dienende ----- erven te stichten woningen, dan wel worden aangebracht op een door de eigenaar --- van het perceel gekozen optie(s), en zoals deze dakpannen voor het plan zijn ----- opgenomen in de technische omschrijving, welke bij de verkoop van de tot het plan --- behorende woningen worden aangeboden, en de dakpannen niet vervangen door ----- middel van een andere kleur- en/of ander soort materiaal dakbedekking, tenzij de ----- eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen in overleg met de huidige --- projectarchitect een soort materiaal en/of nieuwe kleur dakbedekking vaststellen, ----- welke past binnen de gestelde kaders van de hiervoor verleende bouwvergunning;-----
9. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf om noodzakelijke werkzaamheden van reparatie en/of onderhoud te verrichten aan --- het gebouwde gelegen op het heersend erf, zulks op een voor het dienend erf minst ---



bezwarende wijze. De erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de -----
eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, herstel- --
en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste -----
personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze -----
werkzaamheden, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat -----
brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend --
erf.-----

Voor het geval het in dit beding bepaalde reeds bij een vorige akte mocht zijn gevestigd, --
kan het in dit beding bepaalde worden aangemerkt als een verwijzing naar de akte, waarbij
bedoelde erfdienstbaarheden werden gevestigd.-----

MANDELIGHEID VOETPAD-----

Ten aanzien van het hiervoor omschreven voetpad, kadastraal bekend gemeente Roden --
sectie K nummer 6148 is een mandeligheid gevestigd bij akte van levering op tien januari --
tweeduizend veertien verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van de Dienst --
voor het kadaster en de openbare registers in Nederland in het register Hypotheken 4, deel
63827 nummer 62, welke te dezen wordt aangehaald:-----

“----- VESTIGING MANDELIGHEID VOETPAD-----

Verkoper en koper bestemmen het hiervoor omschreven voetpad, kadastraal bekend -
gemeente Roden sectie K nummer 6148 tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren
van de percelen kadastraal bekend als gemeente Roden sectie K nummers 6135, -----
6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145 en 6146, zijnde -----
respectievelijk Jonkersveld 37 tot en met 41-A en Rietveld 10 tot en met 22, hierna te -
noemen: de erven, ten aanzien waarvan het volgende geldt:-----

1. Het onderhoud en het schoonhouden van voormeld voetpad, kadastraal bekend -
gemeente Roden sectie K nummer 6148, is voor gezamenlijke rekening van de --
eigenaren van de erven, ieder voor een evenredig deel.-----
2. Bedoeld voetpad mag uitsluitend worden gebruikt om te gaan te voet en te rijden
met fiets, kinderwagen en dergelijke en zal in ieder geval niet mogen worden -----
gebruikt voor het rijden met gemotoriseerde voertuigen als auto's, bromfietsen en
dergelijke.-----
3. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel in voormeld perceel, kadastraal --
bekend gemeente Roden sectie K nummer 6148 is een van de eigendom van de
erven afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze --
het aandeel in de mandelige zaak.-----

Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van een erf worden -----



overgedragen, met uitzondering evenwel aan de andere deelgeno(o)t(en).""-----

- b. een akte van vestiging van een recht van opstal op negentien december tweeduizend -----
zeven verleden voor mr. J.Y. Swierstra, destijds notaris te Assen, van welke akte een -----
afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in -----
register Hypotheken 4, deel 53717, nummer 84. In die akte is onder meer woordelijk -----
vermeld: -----

"Inhoud opstalrecht-----

**het recht van opstal (nutsvoorzieningen) houdt in, het aanbrengen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen ten behoeve van --
een monitoringssysteem, bestaande uit peilbuizen en inspectieputten, op en in niet --
uit te meten gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Roden, sectie --
K, nummer:-----**

- 4589;-----
- 5781.-----

Het hiervoor omschreven stelsel van peilbuizen en inspectieputten, hierna tezamen te -----
noemen: **"het systeem"**.-----

Etcetera. -----

Artikel 1-----

- a. **Gedoogplichten als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.-----**

De eigenaar is verplicht, in verband met de ligging en de bereikbaarheid van de -----
bedoelde peilbuizen en inspectieputten, de toegang te dulden voor die personen die --
belast zijn met werkzaamheden ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, voor zover --
dat redelijkerwijs voor de vervulling van hun taak nodig is, welke voorzieningen op, in --
of boven de onroerende zaak zijn of worden aangebracht, gehouden, gerepareerd of --
vernieuwd. -----

De uitoefening van de hiervoor bedoelde werkzaamheden zal op de minste -----
bezwarende wijze dienen te geschieden.-----

Het recht houdt tevens in de bevoegdheid om met de voor het onderhoud, reparatie, --
vervanging en dergelijke van (een gedeelte van) het systeem benodigde -----
vervoermiddelen, materialen en werktuigen gebruik te maken.-----

Monitoringspunt 1210 (zie de aan de onderhavige akte gehechte tekening) betreft een
diep monitoringspunt.-----

De eigenaar is verplicht te dulden:-----

- dat ten behoeve van het plaatsen en in de toekomst herplaatsen van -----
monitoringspunt 1210 een obstakelvrij pad van minimaal twee (2) meter breed ----



vanaf de openbare weg naar de locaties gehandhaafd blijft;-----

- dat rondom het monitoringspunt een vrije ruimte van tenminste twee (2) meter --- gehandhaafd blijft.-----

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal-----

- b. De eigenaar zal de opstallen niet beschadigen of verwijderen.-----
- c. De eigenaar zal boven peilbuizen van het systeem geen gesloten verharding ----- aanbrenge(n).-----
De eigenaar zal ter plaatse van het systeem zonder schriftelijke toestemming van de -- provincie, geen wijzigingen van het bodemniveau bewerkstelligen, geen ----- diepwortelende bomen of beplanting aanbrengen, geen ontgravingen plegen en geen - voorwerpen de grond in drijven;-----
- d. De eigenaar zal ter plaatse van het systeem, zonder schriftelijke toestemming van de - provincie, geen bebouwing aanbrengen. Zo nodig treft de eigenaar maatregelen om --- het systeem niet te beschadigen of te verstoren. Bekend is dat er plannen voor ----- nieuwbouw op de grond waarin casu quo waarop het systeem zich bevindt.-----
- e. De kosten van de wijziging van het systeem als gevolg van de geplande nieuwbouw --- zijn voor de eigenaar. De kosten van de wijziging van het systeem als gevolg van ----- toekomstige uitbreidingen van deze nieuwbouw zijn voor de eigenaar.-----
- f. De comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, accepteert de ----- inspanningsverplichting om bij het inspecteren, het onderhouden en het vernieuwen --- van het systeem zoveel als mogelijk rekening te houden met de belangen van de ----- eigenaar.-----

Artikel 2-----

Kwalitatieve verplichtingen-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden onder verwijzing naar artikel 6:252 --- van het Burgerlijk Wetboek, navolgende te zijn overeengekomen:-----

- a. De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, duldt al hetgeen in artikel 1 --- van deze akte is omschreven.-----
- b. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel blijft gedurende de periode dat het bij de -- onderhavige akte gevestigde opstalrecht is gevestigd, rusten op voormelde kadastrale percelen en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het bedoelde opstalrecht - onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald - dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot ----- gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Aangezien de onderhavige akte notarieel zal --- worden verleden, die vervolgens zal worden ingeschreven in de openbare registers, ---



zal zijn voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.-----

- c. **Boetebepaling**-----
Bij het niet naleven van het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbeurt de eigenaar, of ---
diens rechtsopvolger(s) ten bate van de provincie, of haar rechtsopvolger(s), een -----
direct opeisbare boete, groot één duizend euro (€ 1.000,00), te relateren aan de ernst
van het verzuim of de overtreding.-----
- d. Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe zullen de eigenaar, of diens -----
rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkzaam maken op het verzuim of de ---
overtreding , als bedoeld in lid 1 van dit artikel, en hem een redelijke termijn gunnen ---
om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of de verboden toestand op te heffen.-----
- e. Als na verloop van de in lid d van dit artikel bedoelde termijn nog niet aan de -----
verplichting is voldaan of de verboden toestand is niet opgeheven verbeurt, -----
respectievelijk verbeuren de eigenaar, of diens rechtsopvolger(s) heet betreffende ----
boetebedrag aan de provincie.-----
- f. Naast het hierboven in dit artikel gestelde behoudt de provincie of haar -----
rechtsopvolger(s) zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige bepaling uit de ---
onderhavige overeenkomst, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.--
- g. Schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of --
vernieuwen van het systeem zal door de provincie worden hersteld of vernieuwd, -----
danwel aan de eigenaar worden vergoed.-----
- h. Eigenaar is aansprakelijk voor schade aan het systeem, door zijn toedoen ontstaan --
of door zijn nalaten veroorzaakt.-----

Artikel 3-----

- a. De comparante sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde er van op de -----
hoogte te zijn dat ten behoeve van de monitoring de kans bestaat, dat het in de -----
toekomst nodig is om het systeem uit te breiden.-----
- b. De eigenaar zal de aanleg, het gebruik en het onderhoud van de noodzakelijke -----
uitbreiding van het systeem gedogen.-----
- c. Het verantwoordelijk gezag (thans de provincie Drenthe) zal bij deze noodzakelijke ----
uitbreiding zoveel als mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de --
eigenaar.-----
- d. Uitbreidingen van het systeem zullen tot het systeem behoren. Alle bepalingen die van
toepassing zijn op het systeem zijn derhalve ook van toepassing op de eventuele -----
uitbreiding van het systeem.-----

Artikel 4-----



Indien het voor bouwactiviteiten wenselijk is om wijzigingen in het systeem aan te brengen, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de dan ontstane situatie. De eigenaar zal -- ter plaatse van eventuele niet te verplaatsen voorzieningen in de bouw rekening houden --- met de aanwezigheid van de bekende voorzieningen en alles doen om de voorzieningen in stand te laten. Mocht eventueel schade ontstaan tijdens de bouwactiviteiten aan de ----- voorzieningen dan zal dit voor rekening van de eigenaar worden hersteld.-----

Artikel 5-----

De onderhavige overeenkomst kan slechts worden gewijzigd, dan wel aangevuld met ----- schriftelijke instemming van partijen. Onvoorziene omstandigheden zullen in onderling ----- overleg in de geest van deze overeenkomst worden besproken. Bij het niet bereiken van --- schriftelijke overeenstemming wordt het geschilpunt of de geschilpunten voorgelegd aan --- de burgerlijke rechter.-----

Artikel 6-----

Duur van het recht van opstal-----

Het recht van opstal gaat heden in - deze datum hierna te noemen: "**de ingangsdatum**"- -- en aangegaan voor onbepaalde termijn en kan worden beëindigd op de hierna in artikel 8 -- dan wel de overige in de wet genoemde gronden.-----

Etcetera.-----

Artikel 8-----

Einde recht van opstal-----

a. **Opzegging**-----

Partijen zijn gerechtigd het recht van opstal op te zeggen voor het geval en tegen de -- tijd het gerealiseerde monitoringsysteem niet meer voor die nutsvoorzieningen ----- noodzakelijk is om in stand te houden.-----

b. **Afstand**-----

Eigenaar en provincie kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een ---- afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.-----

c. **Beschikking rechter**-----

Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het ---- bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.-----

Artikel 9-----

Wegnemingsrecht-----

De provincie heeft bij het einde van zijn recht de bevoegdheid de werken en beplantingen -- die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht weg te nemen, mits hij de -----



onroerende zaak waarop het recht rustte in de oude toestand terugbrengt.-----

Artikel 10-----

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal-----

De provincie heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de -----
beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger ----
aangebracht.-----

Eigenaar heeft geen retentierecht.-----

Artikel 11-----

Retributie, zakelijke lasten-----

De provincie is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.-----

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de betaling van de zakelijke lasten, zoals -----
waterschapslasten en onroerende zaak belasting."-----

- c. een akte van levering en vestiging recht van opstal op éénentwintig december tweeduizend
zeven verleden voor mr. H.J. Holland, voornoemd, van welke akte een afschrift is -----
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vierentwintig december -----
tweeduizend zeven, in register Hypotheken 4, deel 53754, nummer 114. In die akte is -----
onder meer woordelijk vermeld: -----

"OPSTALRECHTEN VOOR OPENBAAR NUT-----

Ten behoeve van de gemeente Noordenveld en/of instellingen of bedrijven van openbaar --
nut wordt bij deze ten laste van elke afzonderlijke bouwkael welke uit het verkochte wordt
gerealiseerd, en wel met betrekking tot een strook ter breedte van drie meter uit de kant ---
van de de/het aan de kavel grenzende weg/pad/openbaar groen daarvan, een opstalrecht -
gevestigd, inhoudende het recht voor de gemeente Noordenveld en/of instellingen of -----
bedrijven van openbaar nut tot het aanbrengen, hebben of gebruiken van leidingen, kabels,
buizen, putten, brandkranen, lichtmasten, borden en soortgelijke werken, meebrengende --
het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, inspecteren, -----
herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen alsmede het recht van toegang en overgang
tot die werken, zonder deswege een vergoeding verschuldigd te zijn. Voormeld recht zal ---
voor onbepaalde tijd worden gevestigd en kan slechts door de opstalhouder wordt -----
opgezegd. De eigenaar van de kavel waarop dit opstalrecht is gevestigd dient zich te -----
onthouden van al datgene waardoor het doel waarvoor de gemaakte werken zijn -----
aangelegd zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat de -----
opstalhouder geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in een ongestoorde ----
uitoefening van voormeld opstalrecht. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen --
van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting in genoemde strook is niet -----



toegestaan als de aangebrachte werken daarvan schade kunnen ondervinden of de -----
werkzaamheden ten behoeve van deze werken daardoor zouden worden bemoeilijkt. Van -
voormeld recht van toegang en overgang zal zo mogelijk in overleg met de eigenaar van ---
de kavel waarop dit opstalrecht is gevestigd, gebruik worden gemaakt. De opstalhouder zal
eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden of vernieuwing, --
in goed overleg met eigenaar en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de -----
uitoefening van het recht houdt de opstalhouder zoveel mogelijk rekening met de belangen
van de eigenaar.-----

Verkoper aanvaardt bij deze alle uit voormeld beding voortvloeiende opstalrechten, voor ---
zich zelf en waarnemende de belangen van vorenbedoelde instellingen of bedrijven van ----
openbaar nut, namens die instellingen of bedrijven van openbaar nut, terwijl koper alle -----
voormelde opstalrechten accepteert."-----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan de koper moet -----
opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling.-----

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 -----
Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.-----

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. -----

2.3 gebruik-----

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:-----

Het is onzeker of het Registergoed wordt bewoond.-----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door 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 zoals in artikel 525 lid 3 .
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en -----
risico van de koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

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

- het honorarium van Notaris;-----



- 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.-----

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van -----
Verkoper.-----

3.2 fiscaal-----

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

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 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, zoals bedoeld in -----
begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.-----
2. Stichting Openbare Verkoop:-----
'Stichting Openbare Verkoop', 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 Stichting Openbare Verkoop 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' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.-----

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden ----
geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet -----
aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door Stichting Openbare -
Verkoop 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 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 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de -
deelnemer ermee instemt dat 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, -----
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 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel -
voor rekening en risico van de deelnemer.-----
5. Tenzij Notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat -----
Notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.-----



6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE 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 zaalbieter kan afmijnen.-----
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via ----- internet en het bod 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 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 Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de ----- veiling op enig moment telefonisch overleg tussen Notaris en de deelnemer noodzakelijk --- wordt geacht door Notaris, dan is Notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als ----- zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE 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 Notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot ----- vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en-----
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----Notaris meldt dit aan Verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing ---- (acceptatie door Verkoper).-----

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.-----

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 ----- AVVE.-----
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, --- hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg 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. Dit moet uit de notariële verklaring van ----
betaling blijken.-----

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door Stichting Openbare ---
Verkoop omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens --
de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals 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 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 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 goedgeheid zoals -----
bedoeld in artikel 14 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 zoals 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
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 AVVE blijft van ----
toepassing.-----

4.4 legitimatie-----

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

4.5 goedgeheid-----

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 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 zoals bedoeld in --
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.-----

- een vóór de veiling door Notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde
rekening van Notaris, onder vermelding van *HBO/2025.002331.01 gegoedheid*.-----

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.-----

4.6 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

1. Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de koopovereenkomst zijn --
voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de koper - eventueel nadat --
de koper door Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 --
AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal --
zijn nagekomen.-----
2. Uitsluitend Verkoper kan een beroep doen op de hiervoor onder punt 1. vermelde -----
ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan
de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan Notaris.-----
3. Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven
aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan Notaris:-----
 - a. afstand te doen van de hiervoor onder punt 1. vermelde ontbindende voorwaarde, -----
welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of-----
 - b. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien --
uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke -----
verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;-----
als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de --
Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden.-----
4. Het bepaalde hiervoor onder punt 1 tot en met 3 laat onverlet:-----
 - a. dat bij het vervullen van de onder punt 1 vermelde ontbindende voorwaarde - als -----
gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat -----
tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en -----
ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en-----
 - b. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.-----

4.7 risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid --
4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het Registergoed voor risico --



van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de ----
openbare registers.-----

Volmacht-----

Van gemelde volmacht van de Ontvanger van de Belastingdienst Midden- en Kleinbedrijf blijkt --
uit een onderhandse volmacht welke aan deze akte is gehecht.-----

SLOT-----

Deze akte is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld en door -
mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur en zestien minuten (17:16 uur).-----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

op 6 november 2025, door mr. Rienk Arnoldus Talstra, kandidaat-notaris, als waarnemer van
mr. Mark Alexander Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden.

