



## Ds Sicco Tjadenstraat C52 en C53 9663 RC Nieuwe Pekela

Woonhuis + Bedrijfsruimte

Voor de meest actuele veilinginformatie kijkt u op [KoopeenVeilinghuis.nl](http://KoopeenVeilinghuis.nl).

---

### Objectomschrijving

A. de volle eigendom van het voormalig gemeentehuis met erf, en verder toebehoren, plaatselijk bekend Ds. Sicco Tjadenstraat C52 en C53 te 9663 RC Nieuwe Pekela, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummers 4245 en 4246, ter gezamenlijke grootte van drie en twintig are en vijftig centiare;  
b. het zakelijk recht van opstal, tot het hebben en houden van de bestaande poort, plaatselijk bekend Ds. Sicco Tjadenstraat C52 en C53 te 9663 RC Nieuwe Pekela, waarvan de eigendom belast met het recht van opstal toebehoort aan de Gemeente Pekela, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummer 4247, groot twaalf centiare

Volgens verkregen informatie ontbreekt in het registergoed het koperen leidingwerk.

Het pand is door zijn grootte geschikt voor meerdere doeleinden en kan eveneens een interessant object zijn voor een projectontwikkelaar.

---

### Kadastrale gegevens

a. kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummers 4245 en 4246, ter gezamenlijke grootte van drie en twintig are en vijftig centiare;  
b. kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummer 4247, groot twaalf centiare

---

### Bezichtiging

Bezichtiging mogelijk in overleg met notariskantoor.

---

### Veilinglocatie & -datum

#### Vastgoedveiling OV Noord

Van der Valk Hotel Drachten  
Lavendelheide 4  
9202PD Drachten

woensdag 13 december 2017 vanaf 13:30

---

### Koop

Verkoop  
Inzetpremie  
Omzetbelasting  
Datum van aanvaarding en betaling

Executieveiling  
Conform de [algemene voorwaarden](#)  
Niet verschuldigd  
Conform de [algemene voorwaarden](#)



Inzetsom  
Afmijnsom  
Gegund

---

## Notariskantoor

### CMS Derks Star Busmann

Atrium  
Parnassusweg 737  
1077 DG Amsterdam

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

### Dhr. A.L. Bos

Telefoonnummer 020-3016282  
Faxnummer 020-3016333

---

## Partnerkantoor

### Dijkstra Jansen Bergman Notarissen

Postbus 99  
9500 AB Stadskanaal

### Dhr. J. Broeksma

Telefoonnummer 0599-631152  
Faxnummer 0599-621266

---

## Algemene voorwaarden

Op deze veiling zijn de algemene voorwaarden [AVVE 2017](#) van toepassing.

---

## Bijzondere voorwaarden

Nagenoemde bijzondere veilingvoorwaarden zijn nog niet definitief vastgesteld. De definitief vastgestelde bijzondere veilingvoorwaarden zijn vanaf 8 november 2017 op te vragen bij Dijkstra Jansen Bergman Notarissen. In de tussentijd dient u rekening te houden met eventuele wijzigingen in c.q. aanvullingen op de bijzondere veilingvoorwaarden.

### Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

### HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

#### Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op dertien december tweeduizend zeventien om dertien uur dertig (13.30 uur) in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te (9202 PD) Drachten.

#### Artikel 2. Betaling koopsom

De koopsom moet worden betaald uiterlijk zes weken na de gunning voor twaalf uur des middags.



### Artikel 3. Kosten

Voor rekening van koper komen de kosten, verschuldigd conform artikel 9 lid 2 van de AVVE (waaronder begrepen de kosten van publicaties op veilingssites) en de eventuele achterstallige lasten die bij voorrang verhaalbaar zijn alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopprijs moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

### Artikel 4. Belastingen

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

### Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

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

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

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

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

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

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

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of

- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Het Registergoed, dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel 19 van de AVVE.

### Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

### Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk veertien december tweeduizend zeventien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 2 van de AVVE.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een



garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoper bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

#### Artikel 8. Onderhandse biedingen

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

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

#### Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 5 lid 3 AVVE wordt de inzetsom uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt blijkens het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE aan de koper in rekening gebracht. Voor het geval de koper en de inzetter dezelfde persoon zijn, worden deze beide bedragen met elkaar verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

#### Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

#### Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:



- (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
- (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
- (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
- (d) 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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- (f) 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.;
- (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemers is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits 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.
- 11.4 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 ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 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.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 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.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele 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 om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 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, mits die Deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande 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 één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de veiling.

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

#### Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

#### Artikel 13. Voorwaarden recht van opstal

Voor de voorwaarden van het recht van opstal wordt verwezen naar naar de hiervoor genoemde akte tot levering en vestiging recht van opstal (Register Hypotheken 4, deel 55965, nummer 130), waarin staat vermeld:

"Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

1. a. Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd.
  2. a. Het recht van opstal zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna sub 2.b. bepaalde, uitsluitend bestaan in het mogen stellen en in eigendom hebben op het in opstal uitgegeven perceelsgedeelte van gemelde bestaande poort
  - b. Andere opstallen zullen niet op de grond mogen worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
  - c. De opstaller is niet bevoegd gemelde poort af te breken casu quo te verwijderen of weg te nemen of werken aan te brengen, zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar
3. Het recht van opstal is onlosmakelijk verbonden met het hiervoor bij deze akte geleverde registergoed, Ds. Sicco Tjadenstraat C52 en C53 te 9663 RC Nieuwe Pekela. De opstaller zal het recht van opstal niet afzonderlijk van dit





laatste registergoed zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden, of met enig zakelijk recht mogen bezwaren of te verhuren of verpachten.

4. Op het perceelsgedeelte waarop het recht van opstal wordt verleend, zullen door opstaller zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd.

5. Opstaller is te allen tijde verplicht om onbelemmerde doorgang te verlenen onder gemelde poort door.

6. De opstaller is aan grondeigenaar geen retributie verschuldigd.

7. Met ingang van heden draagt opstaller het risico van de grond en de opstallen.

8. De waterschapslasten en overige zakelijke lasten komen voor rekening van de grondeigenaar.

Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen/verplichtingen en/of bijzondere bedingen/verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, zes en twintig juni negentienhonderd negen en dertig verleden voor D.J. Wever, destijds notaris te Nieuwe Pekela, ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Winschoten op vijf juli daarna, in deel 934 nummer 88, waarin hieromtrent staat vermeld:

Begin aanhaling:

" IV. Ten gebruike en ten nutte van de onder III genoemde gronden van de Nederduitsche Hervormde Gemeente als kerk, kerkhof en begraafplaats en ten laste van de kadastrale perceelen gemeente Nieuwe Pekela sectie A, nummers 1558 en 1559, toebehorende aan de gemeente Nieuwe Pekela, wordt gevestigd eene altijdurende erfdienstbaarheid bestaande in de verplichting van zijde van den eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat in den toren van het op het lijdend erf te stichten gemeentehuis door de eigenaar van het heerschende erf klok wordt geluid bij begrafenissen en andere gelegenheden zoals tot heden gebruikelijk was en tot de uitoefening van welke erfdienstbaarheid de vrije toegang tot den toren wordt verleend.

De gemeente Nieuwe Pekela is verplicht de in de oude toren aanwezige klok of een andere klok van voldoende klankgehalte in den te bouwen toren op te hangen, deze te bekostigen en te onderhouden."

Einde aanhaling.

Koper verklaart uitdrukkelijk voormelde erfdienstbaarheden te aanvaarden.

Koper verklaart uitdrukkelijk voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen/verplichtingen en/of bijzondere bedingen/verplichtingen te aanvaarden.

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

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

VESTIGING/AANVULLING ERFDIENSTBAARHEID

Mede verscheen voor mij, notaris, de heer Hilbrandus Hendrik Wiersema, notarisklerk, te dezer zake woonplaats kiezende te 9663 PB Nieuwe Pekela, Abraham Westersstraat A 85, geboren te Winschoten, op eenendertig januari negentienhonderdeenenvijftig (Nederlands Rijbewijs nummer: 00766457430); ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Hillegienus Roelfsema, ondernemer, geboren te Onstwedde op zeven en twintig mei negentienhonderd acht en vijftig, (Nederlands Rijbewijs, nummer: 3136421790), wonende te 9663 PS Nieuwe Pekela, Albatrosstraat B 81, gehuwd;

2. de heer Hendrik Westers, bakker, geboren te Veendam op een februari negentienhonderd zeven en veertig, (Nationaal Paspoort, nummer: NK3531740), wonende te 9663 PT Nieuwe Pekela, Albatrosstraat B 108, gehuwd; die deze volmacht verstrekten in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van de kerkrentmeesters van de HERVORMDE GEMEENTE VAN NIEUWE PEKELA, gevestigd te Nieuwe Pekela, correspondentieadres: Rembrandtlaan 16 te 9663 BR Nieuwe Pekela en als zodanig de Hervormde Gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, de comparanten sub 2.a. en b. genoemd en de laatstgemelde comparant (e), handelend als gemeld, verklaarden nog het volgende te zijn overeengekomen:

a. Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid van klokkenluiden wordt deze aangevuld met de volgende



bepalingen:

- a. Het onderhoud van het klokkenspel, uurwerk, het technische gedeelte van het klokkenspel, zowel in als buiten de toren, alsmede het technische gedeelte van het uurwerk, blijft geheel voor rekening van de eigenaar van gemeld klokkenspel en uurwerk, zijnde de verkoper (Gemeente Pekela) in deze.
  - b. Koper zal aan verkoper te allen tijde vrije toegang verlenen aan de verkoper om het onderhoud en eventuele verdere werkzaamheden aan het klokkenspel en uurwerk te kunnen uitvoeren of door een derde(n) te laten uitvoeren, een en ander op de voor de eigenaar het dienend erf minst bezwarende wijze.
  - c. De energiekosten van gemeld klokkenspel en uurwerk komen geheel voor rekening van de verkoper; de installatie en onderhoud van een nog te plaatsen meeteenheid van energiekosten zijn geheel voor rekening van de verkoper.
- b. Voorts is de navolgende erfdienstbaarheid overeengekomen.

“Ten nutte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummer 2297, staande ten name van de Hervormde Gemeente van Nieuwe Pekela, als heersend erf, en ten laste van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummer 4129, als dienend erf, wordt gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid: het hebben en houden van een waterleiding van en naar het heersende en dienende erf, alsmede het hebben en houden van een watermeter te plaatsen casu quo zich bevindende in het verkochte voormalige gemeentehuis.

Koper zal aan de Hervormde Gemeente van Nieuwe Pekela te allen tijde vrije toegang verlenen om het onderhoud en eventuele verdere werkzaamheden aan de waterleiding en watermeter te kunnen uitvoeren of door een derde(n) te laten uitvoeren, een en ander op de voor de eigenaar het dienend erf minst bezwarende wijze.”

De comparanten sub 2.a. en b. genoemd en laatstgemelde comparant(e), handelend als gemeld, verklaarden de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden te vestigen, te leveren en te aanvaarden.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, de comparanten sub 2.a. en b. genoemd verklaarden nog het volgende te zijn overeengekomen:

“Ten nutte van het bij deze akte in recht van opstal uitgegeven gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A nummer 4129, waarboven en waarop zich de bestaande poort bevindt en ten laste van het niet verkochte gedeelte van dit perceel (en derhalve bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte), zijnde een openbare weg waarlangs zich voormelde poort bevindt, wordt verleend een erfdienstbaarheid bestaande in de verplichting om te dulden dat opstaller ten allen tijde vrije toegang heeft om het onderhoud en eventuele verdere werkzaamheden aan de poort te kunnen uitvoeren of door een derde(n) te laten uitvoeren, een en ander op de voor de eigenaar het dienend erf minst bezwarende wijze.”

De comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, en de comparanten sub 2.a. en b. genoemd, verklaarden de hiervoor gemelde erfdienstbaarheid te vestigen, te leveren en te aanvaarden.

#### VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

De comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, en de comparanten sub 2.a. en b. genoemd, verklaarden nog het volgende te zijn overeengekomen:

a. De koper is ten behoeve van de verkoper verplicht te dulden dat de op de noordoostelijke poot van de bestaande poort, welke poort is verankerd met het hiervoor vermelde voormalige gemeentehuis en terzake waarvan een recht van opstal is gevestigd, bevestigde gedenkplaten “De Nederlandse Nederzetting (in Holland Marsh”) bevestigd blijven. Deze platen mogen niet worden verwijderd door koper.

b. Gemelde duldplicht blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte is opgenomen in onderhavige akte, die daarna zal worden ingeschreven in de Openbare Registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.”

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoper aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

#### Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoper verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve





niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dien zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het registergoed kadastraal bekend gemeente Nieuwe Pekela, sectie A, nummers 4247 en 4246, wordt te dezen verwezen naar een aantekening in voormelde openbare registers ter zake een besluit op basis van:

"BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan: HYP4 7894/16 reeks GRONINGEN

d.d. 18-12-2001"; en

"BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

Ontleend aan: HYP4 10132/42 reeks GRONINGEN

d.d. 26-1-2004"

Ten aanzien van de gebouwde monumenten is de Monumentenwet 1988 vervangen door de Erfgoedwet.

#### Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

(a) stukken van de gemeente Pekela de dato zeven september tweeduizend zeventien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan 'Nieuwe Pekela' van de gemeente Pekela, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(c) het rapport van het Bodemloket de dato negentien juli tweeduizend zeventien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

#### Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

#### Artikel 19. Woonplaatskeuze

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