DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Nassaulaan 5, EMMEN



Appartement - Corridorflat
Gebouwd in 2001

385 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

woning op de derde verdieping, met berging en parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Nassaulaan 5 te 7811 GC Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C complexnummer 11415, appartementsindex 10, uitmakende het vierhonderdvijfentachtig/ tweeduizend driehonderdzevenentwintigste (485/2327e) gedeelte van het appartementencomplex aan de Nassaulaan te Emmen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 11413, groot elf (11) are en vijftig (50) centiare

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 19 juni 2023
Inzet	maandag 19 juni 2023 vanaf 18:00
Afslag	maandag 19 juni 2023 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	Notaris: mr. I.M.B. Balvert I Behandelaar: Dhr. T. Bos 085 081 08 92 /
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Appartement - Corridorflat
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	385 m^2
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C complexnummer 11415, appartementsindex 10,











Financieel



Inzetpremie	1% van de koopsom t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 15.763,00 (per 17-05-2023 om 15:17 uur)



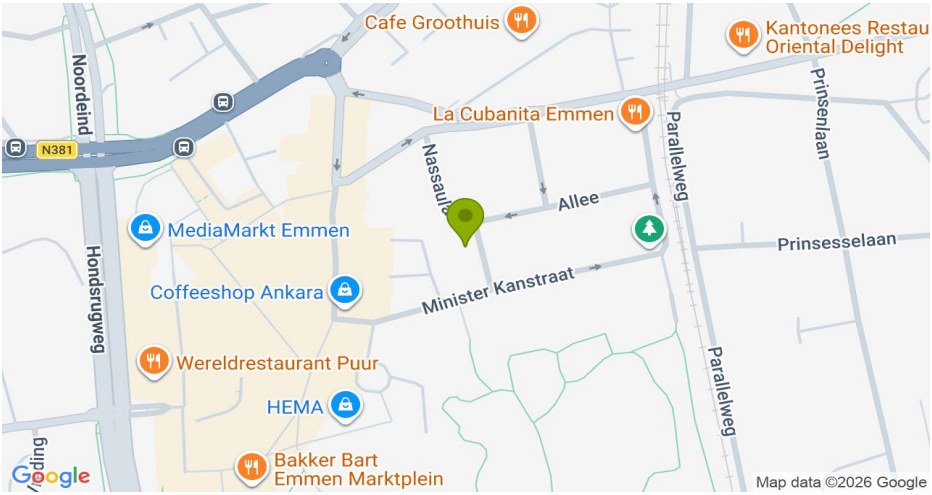


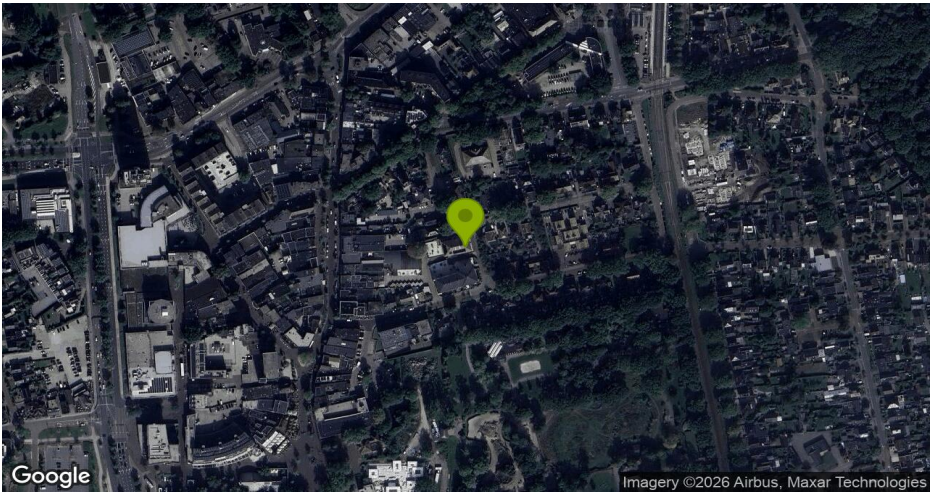







NASSAUSTAETE


Cafe Groothuis
Kantonees Restau
Oriental Delight
La Cubanita Emmen
Noordeind
N381
Nassaulaan
Allee
Parallelweg
Prinsenlaan
MediaMarkt Emmen
Prinsesselaan
Hondsrugweg
Coffeeshop Ankara
Minister Kanstraat
Wereldrestaurant Puur
HEMA
Bakker Bart
Emmen Marktplein
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

46027-kadastralekaart7811Nassaulaan.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2023032601/IKU



12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Emmen
Sectie	C
Perceel	11413

kadaster

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

Bijlage

46027_Veilingbrochure Nassaulaan 5.pdf

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Executieveiling
19 juni 2023 vanaf 18:00 uur





Nassaulaan 5 + PP
7811 GK Emmen

Derde Kostverlorenkade 33 • 1054 TR Amsterdam • tel. 020-589 3010 • fax 020-589 3019
info@khmakelaardij.nl • www.khmakelaardij.nl • Rabobank 1111.94.369 • BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Registergoed	Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met berging en parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend 7811 GC Emmen, Nassaulaan, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C complexnummer 11415, appartementsindex 10, uitmakende het 485/2327e gedeelte van het appartementencomplex aan de Nassaulaan te Emmen.
Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 19 juni 2023 ’s-avonds nà 18.00 uur in: Café-restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Bezichtiging	Donderdag 25 mei 2023 Maandag 12 juni 2023
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met: Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. 020 - 589 3010 bm@khmakelaardij.nl Hermans en Schuttevaer notarissen Dit dossier is in behandeling bij: De heer T. Bos +31 (0)85 0 810 892 e-mail: tbos@herschut.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Veilinggegevens

Veiling

Openbare veiling (executoriale verkoping, ex art. 3:268 BW)

De openbare veiling vindt plaats op 19 juni 2023 vanaf 18:00 uur in Café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1079 BL Amsterdam en online (bij inzet en afslag) via openbareverkoop.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het Hermans & Schuttevaer notarissen te Amsterdam

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 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 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op de websites van: openbareverkoop.nl en veilingnotaris.nl en de Eerste Amsterdamse.

Onderhandse bod

Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 4 juni 2023 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht

Hermans & Schuttevaer notarissen
t.a.v. de heer T. Bos
Jozef Israëlskade 46-48
1072 SB Amsterdam
E-mailadres: tbos@herschut.nl

Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Inzetpremie

De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.

Veilingkosten

De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op eersteamsterdamse.nl en veilingnotaris.nl.

Overdrachts-belasting

Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

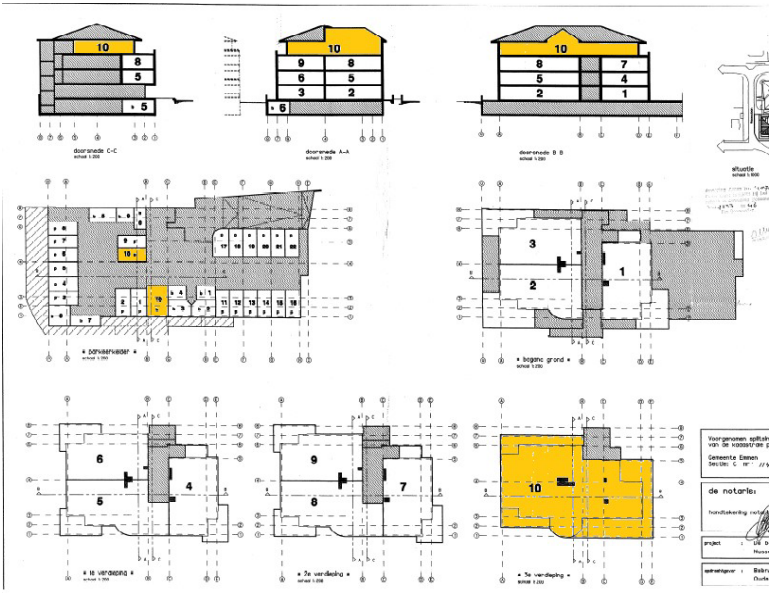
Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

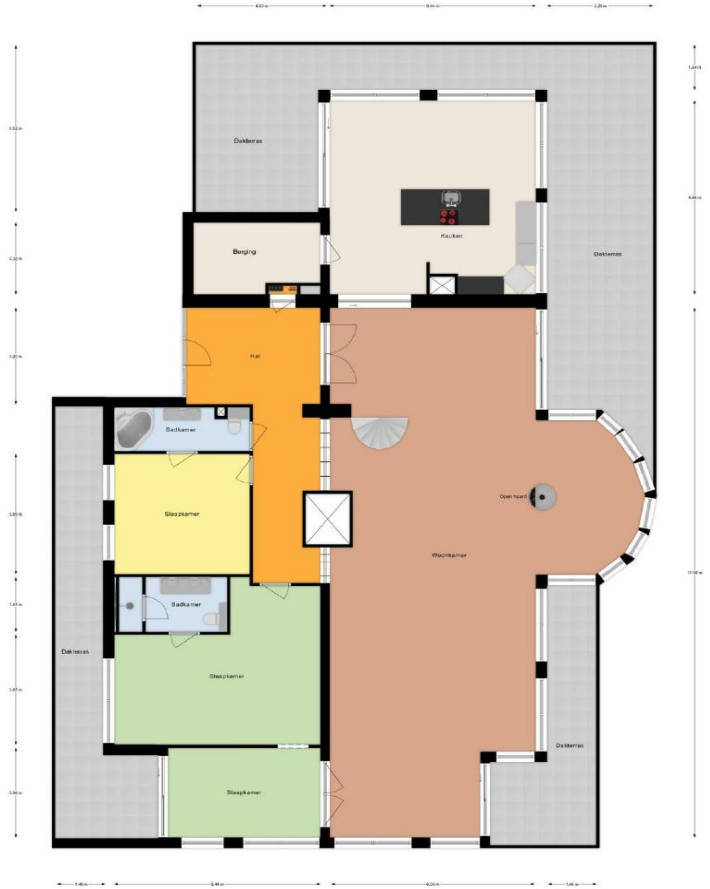
Gedeeltelijke splitsingstekening



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

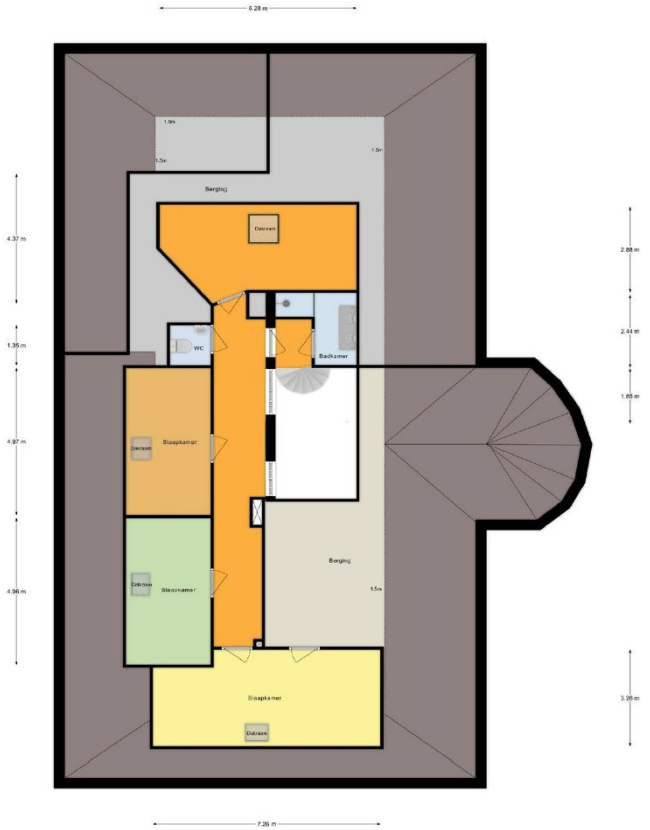
Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Plattegrond van het appartement



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

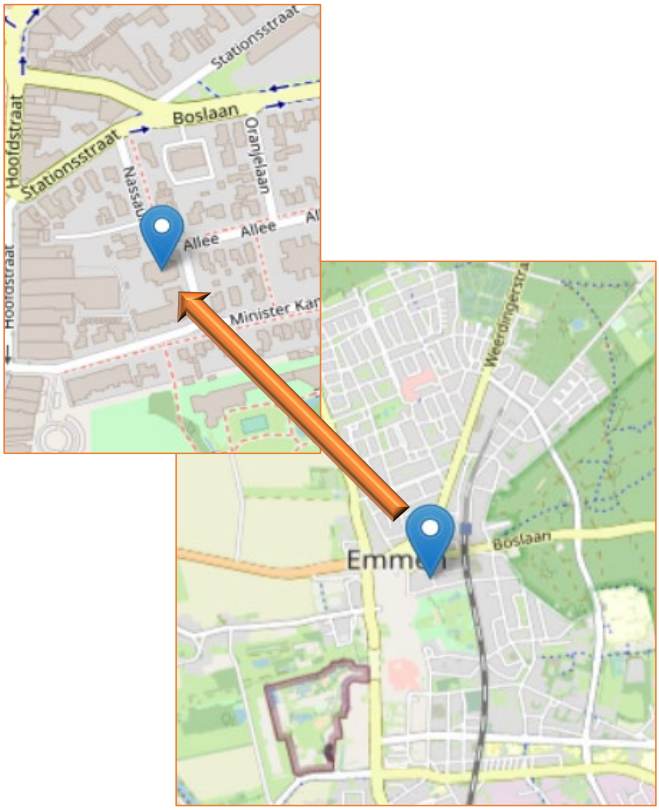


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend en dient alleen ter indicatie. Daarbij hebben wij kunnen constateren dat de badkamer in de grote slaapkamer niet in deze tekening is opgenomen.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Omgevingskaart



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Objectgegevens

Gebruik
Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar het appartement kunnen betreden. De directie-makelaar kunnen constateren dat het object ten tijde van de inspectie niet in gebruik is.

Locatie
Hier woont u comfortabel in het hart van Emmen in een sfeervolle woonwijk op loopafstand van alle voorzieningen van het centrum van het centrum van Emmen. Winkels, restaurants, (eet)cafés, de bibliotheek, het Atlastheater aan het Raadhuisplein, alles ligt om de hoek.

Bereikbaarheid
Goed bereikbaar met eigen vervoer en met het openbare vervoer.

Indeling
Algemeen:
Centrale hal/entree met toegang naar de parkeerkelder en toegang naar de lift met op de 3de verdieping de hal naar het penthouse

PENTHOUSE
Hal/entree met meterkast, woonkamer met erker, de woonkeuken met een hoekkeuken met keukeneiland, ruime berging, direct toegankelijk vanuit de woonkamer en de keuken zijn de dakterrassen, slaapkamer met toegang naar het dakterras, ouderslaapkamer met badkamer ensuite en een 3de slaapkamer met badkamer met toilet.

EXTRA VERDIEPING
Via een vaste trap bereikt u de 4de verdieping: hier zijn extra 3 kamers gerealiseerd, een extra badkamer met douche en bergruimte.

PARKEREN EN BERGING
In de onderbouw is een parkeergarage en bergingen. Voor dit appartement is één parkeerplaats en een separate berging.

Woonoppervlakte
Circa 385 m² (bron: informatie derden).

Voorzieningen
In de woning zijn voorzieningen aanwezig.

Bouwjaar
2001 (bron: BAG-viewer).

Vereniging van Eigenaars
het appartement maakt een onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars genaamd Vereniging van Eigenaars Nassaulaan-I te Emmen.

De servicekosten voor het appartement bedragen servicekosten van € 654,83 per maand en het aandeel in het reservefonds bedraagt € 10.481,36

Milieu
Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.

Ondergrondse tank
Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.

Bestemming
Het object heeft de bestemming wonen.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Bijzonderheden

Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Volgens mededeling van de debiteur is voor de vierde verdieping geen vergunning aangevraagd bij de gemeente ter uitbreiding van de woonruimte.

Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Bijlages:





Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.





Bijlage

46027_20230206_bestemmingsrapport_nassaulaan_5_7811gk_emmen_nl_imro_0114_2010040_0703.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum 06-02-2023

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0114100000238572
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	464,9 m²
Bouwjaar	2001
Aantal verblijfsobjecten	12
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0114010000341092
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	314,00 m²
Adres	Nassaulaan 5
Postcode	7811GK
Plaats	Emmen

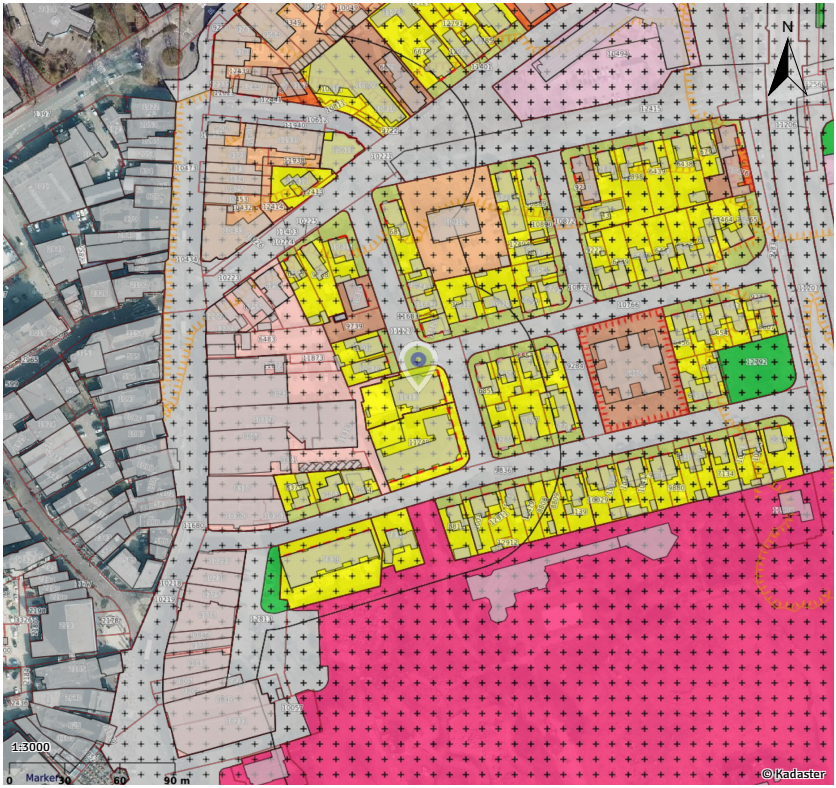
Bestemmingsplan	
Naam plan	Emmen, Centrum-Oost
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Emmen
IMRO-idn	NL.IMRO.0114.2010040-0703
Datum vastgesteld	19-12-2013
Enkelbestemming	Wonen - Gestapeld (art. 40)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2
Functieaanduiding	gemengd
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Artikel 39 Wonen - Gestapeld

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. appartementsgebouwen, flatgebouwen, duplexwoningen;
b. een ondergrondse en of inpandige parkeergarage,
c. gemengde doeleinden in de vorm van detailhandel, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de van de functieaanduiding gemengd op de begane grond;
d. horeca tot en met categorie 2 op de begane grond ter plaatse van de functieaanduiding horeca tot en met categorie 2;
e. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
f. bergingen;
g. tuin en erven;

met bijbehorende:

h. onderdoorgangen;
i. andere bouwwerken;
j. parkeervoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de gevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden opgericht;
c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
d. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van een gebouw maximaal de aangegeven hoogte bedragen danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere bouwhoogte is opgenomen dan geldt de bestaande bouwhoogte;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande dakhelling;

39.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
b. de bouwhoogte van een garagebox, ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen.

39.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 20m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

39.3 Nadere eisen

39.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. cultuurhistorie;
c. verkeersveiligheid;
d. sociale veiligheid;
e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
f. milieusituatie;

g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

39.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca buiten de ter plaatse aangeduide gronden voor horeca tot en met categorie 2;

Artikel 47 Waarde - Archeologie 2

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. terreinen van hoge archeologische waarden;
b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas en of de Leiding – Nam leiding.

47.2 Bouwregels

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.

3. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4. Artikel 47.2 eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

5. Indien het derde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
6. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in het derde lid, is het vierde lid, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

47.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

a. drainage van de gronden;
b. bodemingrepen meer dan 100m² op een grotere diepte dan dan 30 centimeter.

2. Het verbod als bedoeld in artikel 47.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
    a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
    b. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
    c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen)) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
    d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
    f. oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m² ;
    g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 47.3 onder 4
5. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het vierde lid genoegzaam blijkt dat:

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften;
d. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

6. In de situatie als bedoeld in het vijfde lid, onderdeel c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
    a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7. Indien het zesde lid, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

47.4 Wijzigingsbevoegdheid
47.4.1 Bevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 47.2 en 47.3 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46027_20230206_luchtfoto_nassaulaan_5_7811gk_emmen.pdf

Luchtfoto

PLANVIEWER

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023



Luchtfoto

Kenmerk	Nassaulaan 5, 7811GK Emmen
Datum	06-02-2023

PLANVIEWER

Kadastrale grenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijlage

46027_bodemloketRapport Nassaulaan.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 6-2-2023



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46027.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Nassaulaan 5 te 7811 GC Emmen

Vastgesteld op zestien mei tweeduizend drieëntwintig door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met berging en parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Nassaulaan 5 te 7811 GC Emmen, **kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C complexnummer 11415, appartementsindex 10**, uitmakende het vierhonderdvijfentachtig/tweeduizend driehonderdzevenentwintigste (485/2327e) gedeelte van het appartementencomplex aan de Nassaulaan te Emmen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 11413, groot elf (11) are en vijftig (50) centiare, (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden
Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 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/Organisatie van de veiling
In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:
1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op negentien juni tweeduizend drieëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
   Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een “reglement van orde” vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
   De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("**Directiemakelaar**").

Artikel 2. Betaling koopsom
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.
Artikel 3. Kosten
Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:
a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite, alsmede www. veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

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

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

Artikel 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 mogelijk in gebruik bij Rechthebbende

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

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

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke 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 Verkoopster 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."

De Koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de Levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed. Het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlof tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.bva-auctions.com en/of www.veilingnotaris.nl.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"*6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*
- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

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. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.
Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens 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 Verkoopster 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 welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twintig juni tweeduizend drieëntwintig 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 1 van de AVVE.
In afwijking van 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 Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende 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. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.
Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

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 Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster 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

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
   de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop” vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*:
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling voorwaarden**

1. 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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.
8. 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 aantoont 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 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.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

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 zaalbieder 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 zaalbieders 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. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
   De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
   Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
   - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
   Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
   Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende 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.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Nassaulaan-I", gevestigd te Emmen, bestaande uit:

(a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Assen) op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 4919 nummer 4, en
(b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zes oktober tweeduizend verleden voor mr. H. Groenwold, destijds notaris te Emmen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Assen) op negen oktober tweeduizend in register Hypotheken 4, in deel 7353, nummer 46.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten/bijdrage reservefonds zeshonderdvierenvijftig euro en drieëntachtig cent (€ 654,83) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig achtduizend tweehonderddrieënveertig euro en drieënzeventig cent (€ 8.243,73) euro.

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: tienduizend vierhonderdeenentachtig euro en zesendertig cent (€ 10.481,36).

Artikel 15. 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:

"reglementen van splitsing

Op het verkochte zijn van toepassing het
***Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten**,*
*zoals vastgelegd bij akte op zes oktober tweeduizend voor meester Hendrik Groenwold, notaris, gevestigd te Emmen, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op negen oktober tweeduizend twee in deel **7353** nummer **46** (voorzover daarvan bij het na te melden Bijzonder Reglement niet is afgeweken, en het*
***Bijzonder Reglement**,*
als vastgelegd bij voormelde akte van splitsing,
in welke akte woordelijk staat vermeld:

*" **oprichting vereniging van eigenaars; vaststelling splitsingsreglement**-*
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:

- *bij deze vast te stellen het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is vastgesteld op basis van het*

* ***modelreglement bij splitsing in appartementsrechten***
vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) bij akte op twee januari negentienhonderd tweeennegentig verleden voor een waarnemer van Meester J. W. Klinkenberg. Destijds notaris te Rotterdam,
*ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel **4919** nummer **4**,*
welk modelreglement, hierna aan te duiden met:
*"**Modelreglement**", voor zover bij het na te melden "**Bijzonder Reglement**" niet gewijzigd of aangevuld, bij deze uitdrukkelijk van toepassing is verklaard:*

- *in verband met voormelde splitsing bij deze op te richten de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid l sub e van het Burgerlijk Wetboek, welke vereniging de naam draagt:*
  "Vereniging van eigenaars Nassaulaan-I"
  en welke vereniging haar zetel heeft in de gemeente Emmen;
  in de vergadering van de vereniging van eigenaars kan in totaal een aantal van
  honderd twee en zeventig (l 72) stemmen
  *worden uitgebracht en wel voor de appartementsrechten, aangeduid met de indices l tot en met 10 elk zestien (16) stemmen en voor de appartementsrechten,aangeduid met de indices **11 tot en met 22 elk één (l) stem:***
- *de vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeeïschappelijke belangen van de eigenaars van de voormelde appartementsrechten;*
- *het bijzonder reglement luidt als volgt:*
  Bijzonder Reglement
  artikel 1
  (zie artikel 2 lid l modelreglement)
  aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

*a. 1. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **1**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd twee en negentig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (192/2327) gedeelte.*
*2. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **2** , is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd tien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (210/2327) gedeelte,*
*3. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **3**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd negen en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (179/2327) gedeelte.*

4. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **4**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zeven en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (177/2327) gedeelte.*
5. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **5**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd vijf/twee duizend driehonderd zeven en twintig (205/2327) gedeelte.*
6. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **6**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zeven en zestig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (167/2327) gedeelte.*
7. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **7**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd negen en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (179/23237) gedeelte.*
8. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **8**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd zes/twee duizend driehonderd zeven en twintig (206/2327) gedeelte.*
9. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **9**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zes en zestig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (166/2327) gedeelte.*
10. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **10**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vierhonderd vijf en tachtig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (485/2327) gedeelte.*
11. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **11** is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
12. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **12**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
13. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **13**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
14. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **14**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
15. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **15**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
16. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **16**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vijftien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (15/2327) gedeelte.*
17. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **17**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vijftien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (15/2327) gedeelte.*
18. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **18**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
19. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **19**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
20. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **20**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
21, *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **21**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.*
22. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **22**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het veertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (14/2327) gedeelte.*

b. *De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten van de vereniging.*

c. *De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat met betrekking tot de verschuldigde premie van de opstal- en de Wettelijke Aansprakelijkheids-verzekering door de eigenaars zal worden bijgedragen in de verhouding van de verzekerde waarde/verzekerde sommen terzake van elk appartementsrecht.*
Het advies van assuradeuren en/of een onpartijdig taxatiebureau is dienaangaande bindend.
De uitkering van verzekeringspenningen zal eveneens conform vorenbedoeld advies plaatsvinden.

artikel 2
(zie artikel 2 lid 3 modelreglement)
Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars
De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen, voor de breukdelen als vermeld in artikel 1 van dit reglement.

artikel 3
(zie artikel 4 modelreglement)
jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

1. *Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één januari tot en met eenendertig december, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt van heden tot en met eenendertig december tweeduizendéén, wordt door het bestuurt een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.*
Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten, waaronder tevens vallen de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid van het modelreglement, alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen – zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 27 eerste lid van het modelreglement is besloten – een telkenjare in de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds en het onderhoudsfonds.
2. *Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur, met inachtneming van de verhouding als bedoeld in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten, niet-zijnde verzekeringspremies, vastgesteld.*
3. *Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid van het modelreglement, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.*
4. *Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.*

artikel 4
1. *Van de gezamenlijke schulden en kosten, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de begrote kosten als bedoeld in artikel 3 eerste lid, wordt jaarlijks door het bestuur een begroting ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.*
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. *Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaar verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten niet-zijnde verzekeringspremies.*
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum bij vooruitbetaling per kwartaal voor een/vierde (1/4) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.
3. *De in artikel 3 van het modelreglement bedoelde schulden en kosten, betrekking hebbende op de in artikel 8 leden 1 en 2 vermelde gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen worden bestreden uit speciaal daartoe te vormen fondsen, gebaseerd op de overweging bij de vennootschap dat zulks*

wenselijk wordt geacht in het belang van de instandhouding van het totale complex met toebehoren.

artikel 5

1. *Indien een eigenaar het ingevolge artikel 3 en/of artikel 4 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (f. 100,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare vaststelt.*
   Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Naast het bovenstaande komen bij een incasso en/of gerechtsprocedures de hieraan verbonden kosten, waaronder de kosten in- en buiten rechte, voor rekening van de nalatige eigenaar.
2. *Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage(n) niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als bepaald in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten, niet zijnde verzekeringspremies, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaas op eerstgenoemde.*
3. *Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.*

artikel 6

1. *Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.*
2. *Het is de eigenaar van een appartementsrecht niet toegestaan zijn appartementrecht onder te splitsen. De parkeerplaatsen en de bergingen, behorende bij de appartementsrechten met indices 1 tot en met 10, zullen niet afzonderlijk van de woning kunnen worden verkocht of anderszins vervreemd (waaronder begrepen de vestiging van beperkte rechten daarop).*
   De uit dit lid voortvloeiende verplichtingen zullen voorzover nodig en mogelijk als kwalitatieve verplichtingen gelden en zullen van rechtswege overgaan op opvolgende verkrijgers onder algemene en bijzondere titel en op degenen die een beperkt of persoonlijk recht tot gebruik krijgen.

artikel 7

(zie artikel 8 lid 4 modelreglement)

1. *De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van tienduizend gulden (f. 10,000,--) te boven gaan, te den plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars;*
   ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 lid 3 tot en 5 van het modelreglement van (overeenkomstige) toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
2. *Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:*

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekende(n) tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zullen de ondergetekende(n) in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.
Ingeval van toepassing van artikel 5:316 vierden lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekende(n).
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen (zal) ondergetekende(n) tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

artikel 8

(zie artikel 9 modelreglement juncto artikel 3 modelreglement)

Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

*Tot **de gemeenschappelijk gedeelten en zaken** worden niet gerekend:*

a. *de in ieder appartement aanwezige centrale verwarmingsinstallatie met toebehoren; de schulden en kosten verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement;*
b. *de liftinstallatie met toebehoren, alsmede het trappenhuis met toebehoren (waaronder onder meer begrepen het beltableau met deuropener en video-installatie); de schulden en kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de eigenaars van de appartementen met de indices 1 tot en met 10, ieder voor een/tiende gedeelte;*
c. *de (overige) gemeenschappelijke zaken en gedeelten die uitsluitend dienstbaar zijn aan één eigenaar of aan een bepaalde groep van eigenaars; de schulden en kosten verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de betreffende eigenaar of de betreffende groep eigenaars, in het laatste geval overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van de betreffende appartementsrechten als vastgesteld in artikel 1 (behoudens het hierna vermelde ten aanzien van de parkeerplaatsen behorende bij de indices 1 tot en met 10), en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de betreffende tellers. In dit verband worden voor wat de omslag van de schulden en kosten uitsluitend verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerplaatsen de tellers van de parkeerplaatsen, behorende tot de indices 1 tot en met 10 gesteld op:*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 1 (16);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 2 (15);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 3 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 4 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 5 (15);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 6 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 7 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 8 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 9 (13);*
    * *de parkeerplaats behorend tot index 10 (14);*

Wel gemeenschappelijke kosten.

De schulden en kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de hellingbaan naar de kelder komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren, voor de breukdelen als vermeld in artikel 1 van dit reglement.

artikel 9

(zie artikel 17 modelreglement)
De bestemming van ieder appartementsrecht is die van woning, berging en parkeerplaats, een en ander als feitelijk kenbaar en als nader op voormeld plan aangegeven.
overtredingen
artikel 10
(zie artikel 29 lid 2 modelreglement)
1. *Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van een bedrag gelijk aan tienmaal de laatste voor betrokkene vastgestelde voorschotbijdrage, voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.*
2. *Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichting jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 6 modelreglement.*

artikel 11
Oprichting en vaststelling van de staturen van de vereniging van eigenaars
(zie artikel 30 tot en met artikel 44 modelreglement)
1. *Als in de aanhef dezer akte vermeld is opgericht de in artikel 30 lid 1 modelreglement bedoelde vereniging genaamd:*
   " Vereniging van eigenaars Nassaulaan-I."
2. *De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Emmen.*
3. *In de vergadering van de vereniging van eigenaars kan in totaal een aantal van* ***honderd twee en zeventig (172) stemmen***
   Worden uitgebracht en wel als volgt:
   a. *voor de appartementsrechten, aangeduid met* ***indices 1 tot en met 10, elk zestien (16) stemmen;***
   b. *voor de appartementsrechten, aangeduid met* ***indices 11 tot en met 22, elk één (1) stem.***

   In aangelegenheden, zuiver de woningen en bergingen behorende tot de appartementsrechten, aangeduid met indices 1 tot en met 10 betreffende, hebben de eigenaren van de appartementsrechten, aangeduid met de indices 11 tot en met 22 geen stemrecht.
4. *Blanco stremmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum: zij tellen derhalve enkel mede indien met unanimiteit van stemmen of met versterkte meerderheid dient te worden gestemd.*
5. *Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen waarvan de kosten een/tiende gedeelte van de laatste jaarbegroting te boven, gaan, tenzij het bestuur daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.*
6. *Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan één jaar uitstrekken, het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten met inachtneming , met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 5 modelreglement (en waarbij artikel 38 lid 6 modelreglement buiten toepassing blijft).*

artikel 12
Bindend advies; arbitrage
In de gevallen, waarin het Modelreglement dan wel dit Bijzonder Reglement spreekt van een volstrekte of versterkte meerderheid en partijen geen overeenstemming bereiken, alsook ten aanzien van datgene waarin terzake voorschreven het Modelreglement noch het Bijzonder Reglement niet mochten blijken te voorzien, alsmede bij staking van de stemmen:
a. *Zullen partijen, indien daaromtrent tussen hen overeenstemming bestaat, zich wenden tot een door hen aan te wijzen derde en aan deze verzoekenzijn advies daaromtrent uit te brengen als goede man naar billijkheid afwegend de belangen van partijen en met aanwijzing van diegene hunner die de kosten van het uit te brengen advies zal moeten dragen, terwijl voorts terzake zal gelden;*

1. *Het uitgebrachte advies zal voor partijen bindend zijn, ook als het uitbrengen daarvan door slechts één hunner werd gevraagd;*
2 *.De kosten zullen overeenkomstig het advies moeten worden betaald;*
3. *Aan de adviseur zal worden opgedragen het advies binnen twee maanden na zijn benoeming schriftelijk uit te brengen in duplo en aan ieder van de partijen een exemplaar, door hem ondertekend, te doen toekomen; dan wel*

b. *Zullen partijen een en ander met uitsluiting van de gewone rechtelijke macht ter beslissing onderwerpen aan drie scheidslieden en wel alsvolgt:*

1. *de drie scheidslieden zullen door partijen in onderling overleg worden benoemd;*
2. *indien partijen hieromtrent niet binnen drie weken, nadat een geschil ontstaan is, tot overeenstemming kunnen komen, zullen de scheidslieden worden benoemd door de Arrondissementsrechtbank te Assen, ten verzoeke van de meest gerede partij;*
3. *de scheidslieden zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid afwegend de belangen van partijen en in het hoogste ressort;*
4. *partijen verklaren reeds nu voor alsdan afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door gemelde rechtbank te wijzen beslissing, indien deze de gevraagde benoeming inhoudt;*
5 *.door de onderhavige arbitrale clausule wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden;*
6. *de partij die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden zich binnen veertien dagen na de aanvang daarvan tot de Arrondissementsrechtbank te Assen te wenden tot de benoeming van scheidslieden, tenzij partijen daarover voor die tijd tot overeenstemming mochten zijn gekomen, zulks op straffe van verval der conservatoire maatregelen;*
7 *.in de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd;*
8. *de procesorde wordt door de arbiters geregeld;*
9. *de scheidsmannen zullen uitspraak moeten doen binnen vier maanden na de dag, waarop zij hun benoeming hebben aanvaard, doch zijn bevoegd zonodig hun last te verlengen;*
10. *de arbiters zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven;*
11. *de in ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten der arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en d verschotten van de scheidsmannen en van de eventuele rechtskundige raadsman van de winnende partij;*
    de scheidsmannen zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien beide partijen ten dele in het ongelijk worden gesteld;
    onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen;
12. *de scheidsmannen zijn bevoegd ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot te verlangen, waarvan ieder der partijen de helft moet voldoen en dat na afloop van het geschil zal worden verrekend op de voet van het bepaalde onder 11.*

artikel 13
annex I modelreglement/aanvulling modelreglement/overgangsbepalingen

1. *Het gestelde in Annex I, behorende bij voormeld Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is ten deze niet van toepassing.*
2. *Als afwijking op voormeld Modelreglement bij splitsing in appartemensrechten geldt het volgende:*
   Op pagina 15, artikel 28 lid 3, dient in plaats van de woorden:
   “voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid” te worden gelezen:
   “voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid”.

3. a. *De vergadering van eigenaars en het bestuur kunnen, voorzover aan dezen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen,*
geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna sub b bepaalde.
b .*De sub a bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door de vennootschap aan derden is overgedragen.*

te vestigen erfdienstbaarheden

De comparant verklaarde verder nog dat bij overdracht door Bebru van de bij onderhavige akte ontstane appartementsrechten de volgende erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd:

a. *de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de bij onderhavige akte ontstane appartementen en ten last van het aan de vennootschap in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11414 om vanaf de Minister Kanstraat te komen bij de bij onderhavige akte ontstane appartementen en vice versa;*
b. *de erfdienstbaarheid van weg ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11414 en het bij onderhavige akte gesplitste perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11413 en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 10679,6801, 9739, 6483, 8941 (al welke percelen thans nog eigendom van derden zijn), zulks om vanaf de Minister Kanstraat te komen bij laatstgemelde zes percelen en vice versa, zulks onder de opschortende voorwaarde dat Bebru, of door Bebru bij notariële akte aan te wijzen derden, eigenaar wordt/worden van één of meer van deze percelen.*

Ter zake van voormelde erfdienstbaarheden van weg zullen de volgende bepalingen gelden:

1. *de weg over het perceel C 11414 zal te allen tijde door de eigenaar van het dienend erf* mogen *worden verlegd;*
2. *de weg ten laste van het perceel C 11413 loopt via de parkeergarage in de kelder van het bij onderhavige akte gesplitste appartementencomplex; het tracé zal door Bebru of door Bebru bij notariële akte aan te wijzen derden worden bepaald;*
3. *de wegen zullen voor de gerechtigden te allen tijde vrij doorgankelijk moeten zijn; het is niet toegestaan om op deze wegen te parkeren."*

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

Artikel 16. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier 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 17. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

(a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan “Emmen, Centum-Oost” van de gemeente Emmen, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(b) het rapport van het Bodemloket de dato zes februari tweeduizend drieëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
(c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning, berging en parkeerplaats.

Artikel 19. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
   (i) het gebied aanwijzen en
   (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
   Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
   (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
   (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Emmen heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Emmen geen opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 19 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 20. Aanvaarding "As is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

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

Artikel 22. Woonplaatskeuze

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46027_Kostenoverzicht_VN_Woning.xlsx Nassaulaan 5 te Emmen.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP VIA INTERNET

Object: Nassaulaan 5 te Emmen
Opgave per: 5 mei 2023

Verantwoording kostenopave
De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:
De kosten overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen (AVVE 2017), juncto artikel 3 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium notaris	€	6.000,00	€	7.260,00
achterstallinge servicekosten t/m mei 2023	€			8.243,73
mutatiekosten koper	€	-	€	25,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€		€	137,50
	€	-	€	-
Kadastrale recherches	€	80,00	€	96,80
		-		-
		-		-
		-		-
Totaal excl. BTW	€	6.080,00		
Totaal incl. BTW			**€**	**15.763,03**

Specificatie overige kosten:
- Inzetpremie: 1% ten laste van verkoper
- Overdrachtsbelasting (conform van toepassing zijnde regelgeving)
- Eventuele kosten akte de command € 600,00 exclusief BTW

Betalingstermijnen
Betaling kosten en heffingen:
uiterlijk 9 maart 10 % van de koopsom.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs en de overigen nog niet betaalde heffingen en kosten:
uiterlijk vier weken na de dag van de gunning.