

Abma Schreurs Notarissen
 Julianaweg 204a, Volendam
 Postbus 575
 1440 AN Purmerend
 088 433 43 33
 info@abmaschreurs.nl

JH/2023.04050.01/DB/DB

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VEILING

Kavel 5, park Stroombroek

Op acht december tweeduizend drieëntwintig verklaar ik, mr. Jos Herman Johannes—
 Albertus Hofstee, notaris te Volendam: _____

Opdrachtgever _____

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KSR B.V.**, statutair _____
 gevestigd te Rotterdam, met adres: Spoorhaven 44, 2651 AV Berkel en Rodenrijs, _____
 ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 56225512; _____

KSR B.V., hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven _____
 voor de vrijwillige openbare verkoop van het hierna omschreven registergoed. _____

Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze openbare _____
 verkoop vast. Deze voorwaarden zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper _____
 vastgesteld. _____

Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend _____
 door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht. _____

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

Deze akte heeft de volgende indeling: _____

1. Algemene informatie _____
2. Informatie over het registergoed _____
3. Financieel _____
4. Openbare verkoop (veiling) _____

1. Algemene informatie _____

1.1 datum en plaats _____

De openbare verkoop betreft een zaal-/ internetveiling. _____

De openbare verkoop vindt plaats op **maandag achttien december tweeduizend** _____
drieëntwintig om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Le Dauphine te _____

Amsterdam, adres: Prins Bernhardplein 175, voor mij, notaris of voor een van de _____
 andere notarissen of hun waarnemers verbonden aan het kantoor Abma Schreurs _____
 Notarissen, hierna te noemen: 'de notaris'. _____

Tijdens de veiling kunnen internetbiedingen uitsluitend worden gedaan via de website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten _____
 geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de _____
 veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl _____
 tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten _____
 zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden _____
 gepubliceerd. Het is daarom raadzaam voor een bidder vanaf gemeld tijdstip _____
 aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de _____
 veiling van het registergoed. _____

1.2 registergoed _____

Het registergoed is: _____

- **de 12-persoonsrecreatiewoning (in casco staat), gelegen op Park _____
Stroombroek, gelegen te 7047 CE Braamt, Landweerswal 2 232, kadastraal –
bekend gemeente Bergh, sectie M nummer 1098, ter grootte van acht are en
vijfenzestig centiare (8 a 65 ca);** _____

hierna te noemen: 'het registergoed'. _____

1.3 verkrijging eigenaar _____

Het registergoed (bij de verkrijging zijnde een perceel onbebouwde grond, deel _____
uitmakende van het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Bergh –
sectie M, nummer 3) is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op _____
dertig augustus tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken –
deel 76281 nummer 187, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en _____
levering, houdende kwijting voor de koopsom en de verklaring dat geen van partijen –
zich terzake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan _____
beroepen, op negenentwintig augustus tweeduizend negentien verleden voor mr. P. –
Reijenga, notaris in de gemeente Montferland. _____

1.4 toepasselijke veilingvoorwaarden _____

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor _____
Vrijwillige Veilingen Eerste Amsterdamse 2023 (inclusief de daarin opgenomen _____
begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden _____
gewijzigd of aangevuld. _____

Deze Algemene Voorwaarden voor vrijwillige veilingen 2023 worden hierna ook _____
'AVVE' genoemd. _____

2. Informatie over het registergoed _____

2.1 feitelijke objectinformatie _____

- **milieu** _____
- a. Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het _____
registergoed niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd _____
wordt. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht. De resultaten van dat _____
onderzoek zijn vastgelegd in het rapport, opgemaakt door Milieutechnisch _____
Rouwmaat Groenlo B.V. met kenmerk MT-200441. Dit rapport is verstrekt in de _____
veilingdocumentatie. _____
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het registergoed geen _____
asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of _____
septictanks. _____

2.2 juridische informatie _____

- **bestemming** _____

Het registergoed zal na oplevering de bestemming van recreatiewoning hebben. _____

- **parkreglement / vereniging van eigenaars** _____

Op het registergoed zijn van toepassing de Bepalingen Stroombroek, waarin _____
kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen zijn opgenomen, deze bepalingen _____
luiden woordelijk als volgt: _____

"BEPALINGEN STROOMBROEK"

Artikel 1

Definities

- 1.1 In deze Bepalingen Stroombroek wordt verstaan onder:
- Artikel: een artikel van de Bepalingen Stroombroek;
 - Bestuur: het bestuur van de Vereniging;
 - Bepalingen Stroombroek: de onderhavige bepalingen, opgenomen in de Artikelen 1 tot en met 26;
 - Eigenaar: de gerechtigde tot een Recreatiewoning, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Recreatiewoning en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Recreatiewoning, tenzij uit de tekst of de strekking van een bijzondere bepaling anders blijkt;
 - Gebruiker: degene die, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Recreatiewoning heeft, niet zijnde een Huurder;
 - Openbare Ruimte: de gedeelten van het Park welke eigendom zijn van SBI, zoals paden, wegen, groenstroken, terreinen, alsmede de voor zover van toepassing daarop staande opstallen en werken, zoals voorzieningen voor algemeen gebruik, en beplantingen;
 - Huurder: degene die als huurder het gebruik van een Recreatiewoning heeft op basis van verhuur door tussenkomst van de Verhuurbemiddelingsorganisatie;
 - Park: het recreatiepark Stroombroek aan de Landweerswal te Braamt;
 - Recreatiewoning: een recreatiewoning met ondergrond, bijbehorende omliggende grond en aanbehoren op het Park;
 - Huishoudelijk Reglement: een door de Vergadering eventueel vastgesteld reglement;
 - SBI: de Stichting Beheer Infrastructuur Recreatiebungalowpark Stroombroek, gevestigd in de gemeente Montferland, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom van de Openbare Ruimte;
 - Vereniging: de Vereniging Eigenaren Recreatiebungalowpark Stroombroek, gevestigd te Braamt, gemeente Bergh (thans gemeente Montferland);
 - Vergadering: de algemene vergadering van de Vereniging;
 - Verhuurbemiddelingsorganisatie: de door de Vereniging aangewezen verhuurbemiddelingsorganisatie.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaar van een Recreatiewoning is verplicht lid te worden en gedurende de tijd dat hij Eigenaar is te blijven van de Vereniging. Hij mag

derhalve zijn lidmaatschap van de Vereniging niet opzeggen zolang hij ———
Eigenaar is. ———

- 2.2 Indien een Eigenaar zijn lidmaatschap van de Vereniging opzegt, anders dan in het geval hij geen Eigenaar meer is van een Recreatiewoning, verbeurt hij een periodiek verschuldigde boete aan de Vereniging. Deze boete is gelijk — aan de contributie welke de betreffende Eigenaar als lid van de Vereniging — en Eigenaar van zijn Recreatiewoning(en) periodiek aan de Vereniging — verschuldigd zou zijn geweest, en dient door de Eigenaar aan de Vereniging te worden voldaan op gelijke wijze als de leden van de Vereniging hun ——— contributie betalen. De boete is verschuldigd zonder dat enige ——— ingebrekestelling is vereist en is niet voor rechterlijke matiging vatbaar. ———
- 2.3 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van ——— redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en ——— Gebruiker dient voorts de Bepalingen Stroombroek, de bepalingen van het — Huishoudelijk Reglement en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte — bestaande regels, voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. ———
- 2.4 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de — andere Eigenaars, Gebruikers en Huurders, zoals door het verspreiden van — geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige — erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie van en teelt van hard- en — softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder — of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk — Reglement worden vastgelegd. ———
- 2.5 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten ——— waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars, ——— Gebruikers en Huurders, of aan de Openbare Ruimte, de Vereniging en SBI.
- 2.6 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, — zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel ——— bepaalde naleven. ———
- 2.7 a. De Eigenaar is jegens SBI verbonden tot het bijdragen in de exploitatie- en onderhoudskosten en de kosten van het beheer van de Openbare — Ruimte. ———
De Eigenaar is jegens SBI voorts verbonden tot het bijdragen in de ——— kosten van aanleg, instandhouding van de inrichting en onderhoud van — zijn tuin, waarvoor SBI zorg draagt op grond van Artikel 15.1. ———
- b. De Eigenaar is jegens de Vereniging verbonden tot het bijdragen in de — kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van zijn Recreatiewoning, waarvoor de Vereniging zorg draagt op grond van Artikel 12.1, alsmede — tot het financieel bijdragen aan het vormen van reserves daarvoor. ———
De Eigenaar is jegens de Vereniging voorts verbonden tot het bijdragen — in de kosten welke voortvloeien uit overeenkomsten die de Vereniging — ten behoeve van haar leden met derden heeft gesloten en/of uit ——— activiteiten van de Vereniging. ———

- c. De sub a. en b. bedoelde bijdragen worden vastgesteld door de Vergadering en zullen aan de Eigenaar als lid van de Vereniging in rekening worden gebracht als onderdeel van de contributie.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan de Openbare Ruimte toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat aan een Recreatiewoning belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars, Gebruikers en/of Huurders, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars, Gebruikers en Huurders of de Openbare Ruimte onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar, Gebruiker of Huurder respectievelijk het Bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Publiekrecht

Een krachtens een besluit van de Vergadering toegestane wijziging van een Recreatiewoning mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

Artikel 7

Wanbetaling

- 7.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde contributie of de boete als bedoeld in Artikel 2.2 niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 24 is niet van toepassing.
- 7.2 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 8

Gemeenschappelijke Recreatiewoning

Voor het geval een Recreatiewoning aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de Bepalingen—
Stroombroek voortvloeien.

Artikel 9

Uitleg Bepalingen Stroombroek

9.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Bepalingen Stroombroek dient, in —
het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar —
objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag —
worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de
Bepalingen Stroombroek kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden —
met:

- de aan de Bepalingen Stroombroek te ontlelen aanwijzingen, en met —
hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die
tot het opstellen van de Bepalingen Stroombroek is/zijn overgegaan, —
zijnde de Vereniging en SBI;—
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de —
Bepalingen Stroombroek zouden leiden;—
- de feitelijke situatie van het Park en/of een Recreatiewoning, waarbij —
kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de —
beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is—
indien de onderdelen van de Bepalingen Stroombroek die voor—
verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van
het Park en/of de Recreatiewoning; en —
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. —

9.2 Kopteksten zijn in de Bepalingen Stroombroek slechts ingevoegd voor het —
leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen —
bepalingen.

Artikel 10

Gebruik Openbare Ruimte

10.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te —
nemen met betrekking tot de Openbare Ruimte. —

10.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van —
luidruchtigheid en/of het onnodig verblijf in de Openbare Ruimte. —

10.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich voor wat betreft het gebruik —
van de Openbare Ruimte te houden aan de ter plaatse aangebrachte —
aanwijzingen en gebods- en verbodsbepalingen. —

10.4 Het gebruik van de Openbare Ruimte kan in het Huishoudelijk Reglement —
nader worden geregeld. Deze nadere regeling behoeft de goedkeuring van—
SBI.

Artikel 11

Gebruik Recreatiewoning

- 11.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker mag een Recreatiewoning slechts gebruiken als recreatiewoning. Permanente bewoning is niet toegestaan. Een Eigenaar of Gebruiker mag niet zodanig handelen, dat dit verplicht tot inschrijving in de Basisregistratie Personen op een adres in het Park.
- 11.2 Het is, onverminderd het in Artikel 11.1 bepaalde, niet toegestaan in een Recreatiewoning enig beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen, in het bijzonder niet een dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- 11.3 Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen in of bij een Recreatiewoning is niet toegestaan.

Artikel 12

Onderhoud, herstel en vernieuwing

- 12.1 De Vereniging draagt de zorg voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van de Recreatiewoningen voor wat betreft de opstal. Hiertoe behoren in ieder geval het onderhoud, herstel en vernieuwing van de buitenzijde van de opstal, waaronder:
- de funderingen, de buitenmuren, het geraamte, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren;
 - de zich in de buitenmuren bevindende raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede de zich in de buitenmuren bevindende deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, de ventilatieroosters en suskasten;
 - de leidingen en buizen voor de afvoer van hemelwater en afvalwater, die laatste met uitzondering van de leidingen en buizen die zich bevinden binnen de opstal;
 - de leidingen en buizen voor het transport van gas, water, elektriciteit, warmte, data en telefoon-, audio- en videosignalen, tot aan de meterkast (alles voor zover op de betreffende Recreatiewoning van toepassing).
- Indien een Recreatiewoning wordt verhuurd door tussenkomst van de Verhuurbemiddelingsorganisatie, behoren hiertoe tevens het volledige onderhoud, herstel en vernieuwing van de binnenzijde van de opstal, waaronder:
- plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en binnenwanden;

- zich niet in de buitenmuren bevindende (in pandige) raamkozijnen — inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede de zich niet in de buitenmuren bevindende (in pandige) deurkozijnen met de deuren en — drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk; —
- douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en — ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk, alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken; tot dit onderhoud — behoort ook het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire — voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen; —
- de zich in de opstal bevindende (in pandige) installaties met de daarbij — behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals de — verwarmingsinstallatie met inbegrip van de radiatoren en radiator kranen, de warmwaterinstallatie, installaties voor de luchtbehandeling en de — ventilatie en voor de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding; —
- de leidingen en buizen voor de afvoer van afvalwater die zich bevinden — binnen de opstal; —
- de leidingen en buizen voor het transport van gas, water, elektriciteit, — warmte, data en telefoon-, audio- en videosignalen, vanaf de meterkast, alsmede de meterkast (alles voor zover op de betreffende — Recreatiewoning van toepassing); —
- de complete inventaris, waaronder mede begrepen buitenmeubilair, — zoals vermeld op de door de Verhuurbemiddelingsorganisatie voor de — betreffende Recreatiewoning gehanteerde inventarislijst. —

In geval van twijfel of sprake is van onderhoud, herstel en vernieuwing — waarvoor de Vereniging de zorg draagt, geldt het bepaalde in Artikel 9. —

12.2 Iedere Eigenaar is gehouden onderhoud, herstel en vernieuwing van zijn — Recreatiewoning, waarvoor de Vereniging zorg draagt op grond van Artikel — 12.1, te doen laten plaatsvinden door en/of in opdracht van de Vereniging, — overeenkomstig de daartoe door de Vergadering te nemen besluiten. —

Indien een dergelijk besluit is genomen in strijd met wettelijke of statutaire — bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen, of wegens strijd — met redelijkheid en billijkheid als bedoeld in artikel 2:8 Burgerlijk Wetboek, is een dergelijk besluit op grond van artikel 2:15 Burgerlijk Wetboek — vernietigbaar. Dit laat onverlet dat voor het nemen van dergelijke besluiten — ook de redelijkheid en billijkheid buiten die als bedoeld in artikel 2:8 Burgerlijk Wetboek in acht genomen dient te worden. —

Artikel 13

Veranderingen Recreatiewoning

- 13.1 De Eigenaars mogen zonder toestemming van de Vergadering geen — verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de — constructie van een Recreatiewoning gewijzigd wordt. —
- Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande — toestemming van de Vergadering is verboden. —

- De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw komen uitsluitend ten laste van de betreffende Eigenaar. —
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra —
premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- —
of bijbouw verschuldigd zijn, komen uitsluitend voor rekening en risico en —
derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk —
diens rechtsopvolgers. —*
- 13.2 *De Eigenaars mogen zonder toestemming van de Vergadering geen —
verandering aanbrengen waardoor de inrichting van een Recreatiewoning —
gewijzigd wordt (zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een open haard of —
sauna, van een keuken die afwijkt van hetgeen op het Park gebruikelijk is, of —
het aanbrengen van voorzieningen die de woning geschikt maken voor een —
specifieke doelgroep zoals kinderen, ouderen of personen met een —
beperking). —
De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van de —
aangebrachte verandering komen uitsluitend ten laste van de betreffende —
Eigenaar. —
Schade als gevolg van de verandering alsmede de extra premies die ter zake
van de eventuele verzekering van de verandering verschuldigd zijn, komen —
uitsluitend voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige —
zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers. —*
- 13.3 *Het aan de buitenzijde van een Recreatiewoning aanbrengen van —
naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en —
terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, —
schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, —
alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties of andere —
voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts —
geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te —
bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt —
mede voor de tot de Recreatiewoningen behorende buitenruimten. —*
- 13.4 *Aan het geven van toestemming als bedoeld in dit Artikel kunnen —
voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen als bedoeld in Artikel 13.2 —
en 13.3 kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken, doch niet op —
onredelijke gronden —*

Artikel 14

Nutsvoorzieningen en dergelijke

- 14.1 De Vereniging draagt de zorg voor de collectieve inkoop van gas, water, elektriciteit en warmte, en voor de collectieve inkoop van aansluitingen (abonnementen) voor dataverkeer, telefonie, audio en video. De kosten daarvan worden door de Vereniging aan de Eigenaar in rekening gebracht op basis van de door de Vergadering vastgestelde verdeelsleutel.
- 14.2 Het is iedere Eigenaar en Gebruiker verboden in de leidingen en buizen voor het transport van gas, water, elektriciteit, warmte, data en telefoon-, audio- en videosignalen tot aan de meterkast enige verandering aan te brengen.
- 14.3 Het is iedere Eigenaar en Gebruiker verboden enige verandering aan te brengen aan de apparatuur voor het meten van het verbruik van gas, water, elektriciteit en warmte, daaraan reparatie of onderhoud te (doen) verrichten, of die meetapparatuur te (doen) vervangen.
- 14.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade zouden kunnen veroorzaken aan de in Artikel 14.2 en 14.3 bedoelde voorzieningen, zodat hij aansprakelijk is voor de schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming zijnerzijds, waaronder mede begrepen het nalaten van maatregelen ter voorkoming van schade aan bedoelde voorzieningen.
- 14.5 Bij niet-tijdige betaling van de door de Eigenaar aan de Vereniging verschuldigde kosten als bedoeld in Artikel 14.1 is de Vereniging gerechtigd het collectieve contract voor wat betreft die Eigenaar te beëindigen. Artikel 24 is niet van toepassing.

Artikel 15

Tuinaanleg, tuinonderhoud en gebruik

- 15.1 Iedere Eigenaar is verplicht de bijbehorende omliggende grond van zijn Recreatiewoning als tuin aan te doen leggen, ingericht te doen houden en te doen onderhouden door SBI, met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement. De kosten van aanleg, instandhouding van de inrichting en onderhoud van de tuin dienen door de Eigenaar aan SBI te worden vergoed. De inning daarvan geschiedt door de Vereniging als onderdeel van de contributie.
- 15.2 Het is niet geoorloofd auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
- 15.3 Het is niet geoorloofd in een tuin een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit valt niet onder dit verbod.

Artikel 16

Verzekeringen

- 16.1 Het Bestuur dient alle op het Park aanwezige Recreatiewoningen te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, ontploffings- en glasschade (opstalverzekering). De opstalverzekering dient minimaal te voldoen aan de voorwaarden van de

- meest recente versie van de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Brandverzekering (NBB).
 Het Bestuur dient ten behoeve van alle Eigenaars bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars een verzekering af te sluiten tegen wettelijke aansprakelijkheid van een Eigenaar als zodanig (aansprakelijkheidsverzekering onroerend goed).
 Indien een Recreatiewoning wordt verhuurd aan door tussenkomst van de Verhuurbemiddelingsorganisatie, dient het Bestuur tevens de inventaris daarvan te verzekeren (inboedelverzekering).
- 16.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de gezamenlijke herbouwkosten van alle op het Park aanwezige Recreatiewoningen.
- 16.3 De overeenkomsten van opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering onroerend goed worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars.
 De overeenkomsten van inboedelverzekering worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de betreffende Eigenaars.
- 16.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de opstalverzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de herbouw en mogen niet worden uitgekeerd aan Eigenaars.
- 16.5 De uit hoofde van de inboedelverzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen mogen en dienen door de Vereniging te worden aangewend voor het herstel of de vernieuwing van inventaris overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12.1.
- 16.6 De uit hoofde van de overeenkomsten van aansprakelijkheidsverzekering onroerend goed uit te keren schadepenningen mogen en dienen door de Vereniging te worden aangewend voor het vergoeden van de verzekerde schade waarvoor de Eigenaar jegens derden aansprakelijk is.
- 16.7 Indien schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw casu quo het herstel of de vernieuwing van inventaris casu quo vergoeding van de verzekerde schade waarvoor de Eigenaar jegens derden aansprakelijkheid is, draagt de Vereniging bij in het tekort, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- Artikel 17
Vuilnis
 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil in een Recreatiewoning, op de bijbehorende omliggende grond of in de Openbare Ruimte is niet toegestaan.

Artikel 18

Ingebruikgeving Recreatiewoning

- 18.1 Wanneer een Eigenaar zijn Recreatiewoning in gebruik geeft aan een Gebruiker, is hij verplicht er voor zorg te dragen dat de Gebruiker de Bepalingen Stroombroek en het Huishoudelijk Reglement, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven, ook voor zover die na de ingebruikgeving worden vastgesteld of gewijzigd.
- 18.2 De Eigenaar is verplicht de Gebruiker op de hoogte te stellen van iedere aanvulling of verandering van de Bepalingen Stroombroek of het Huishoudelijk Reglement.
- 18.3 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Recreatiewoning aan een Gebruiker, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het de Bepalingen Stroombroek en het Huishoudelijk Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Recreatiewoning, onverminderd het bepaalde in Artikel 24.
- 18.4 Het in de Bepalingen Stroombroek omtrent een Gebruiker bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

Artikel 19

Nadere regeling in Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 2.4, 10.4, 13.3, 15.1 en 17 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

Artikel 20

Ontzegging gebruik Openbare Ruimte

- 20.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de Bepalingen Stroombroek, het Huishoudelijk Reglement of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars, Gebruikers en/of Huurders;
 - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door het Bestuur een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, het Bestuur kan overgaan tot de in Artikel 20.2 bedoelde maatregel.
- Het in Artikel 24 bepaalde geldt onverkort.
- 20.2 Worden een of meer van de in Artikel 20.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan het Bestuur aan SBI verzoeken om te besluiten tot ontzegging van het gebruik van de Openbare Ruimte, voor zover aan de Eigenaar niet het recht op gebruik daarvan krachtens een zakelijk recht toekomt. Deze ontzegging van het gebruik laat

- onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de Bepalingen Stroombroek, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- In dat geval kan tevens het Bestuur besluiten tot het voor wat betreft die Eigenaar beëindigen van het collectieve contract als bedoeld in Artikel 14.1.
- 20.3 SBI casu quo het Bestuur gaan niet over tot de in Artikel 20.2 bedoelde besluiten dan na kennisgeving van het voornemen daartoe bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.
- 20.4 De in Artikel 20.2 bedoelde besluiten mogen niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 20.3. Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 20.5 Indien een Eigenaar zijn Recreatiewoning in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 20.1 sub a. en/of b.

Artikel 21

Overdracht

- 21.1 In geval van overdracht van een Recreatiewoning is de Eigenaar verplicht uiterlijk twee weken voorafgaand aan de voorgenomen overdracht mededeling daarvan te doen aan het Bestuur.
- 21.2 Indien de Eigenaar nalaat aan het bepaalde in Artikel 21.1 te voldoen, verbeurt hij een eenmalige boete ter grootte van vijfduizend euro (€ 5.000,00). Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. De boete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en is niet voor rechterlijke matiging vatbaar. Artikel 24 is niet van toepassing.
- 21.3 De te verbeuren boete komt ten bate van de Vereniging.
- 21.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 7 van overeenkomstige toepassing.
- 21.5 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

Artikel 22

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 22.1 Indien op een Recreatiewoning een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor hetgeen de Eigenaar aan de Vereniging en/of SBI schuldig is uit hoofde van de Bepalingen Stroombroek, waaronder de boete als bedoeld in Artikel 2.2.
- 22.2 Het bepaalde in Artikel 21 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

22.3 Het in dit Artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 23

Rechten van erfpacht en opstal

De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor hetgeen de Eigenaar aan de Vereniging en/of SBI schuldig is uit hoofde van de Bepalingen Stroombroek, waaronder de boete als bedoeld in Artikel 2.2.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor hetgeen de Eigenaar aan de Vereniging en/of SBI schuldig is uit hoofde van de Bepalingen Stroombroek, waaronder de boete als bedoeld in Artikel 2.2.

Artikel 24

Overtredingen

24.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars, Gebruikers en Huurders toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, de Bepalingen Stroombroek en het Huishoudelijk Reglement. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, de Bepalingen Stroombroek of het Huishoudelijk Reglement, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per deurwaardersexploot of aangetekende brief, en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

24.2 Indien de betrokkene niet binnen een maand gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

24.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

24.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 7 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 25

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars enerzijds en de Vereniging en/of SBI anderzijds kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

Artikel 26Indexering

De in de Bepalingen Stroombroek vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

KWALITATIEVE VERPLICHTING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6:252 BURGERLIJK WETBOEK

1. Op deze bepaling zijn de definities van artikel 1 van bovenstaande "BEPALINGEN STROOMBROEK" van overeenkomstige toepassing.
2. Voor zover de verplichtingen die voor koper jegens de Vereniging en/of jegens SBI voortvloeien uit bovenstaande "BEPALINGEN STROOMBROEK" bestaan uit een dulden of een niet doen, komen koper, de Vereniging en SBI hierbij overeen dat die verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
3. De Vereniging en SBI kiezen ter zake van deze kwalitatieve verplichting woonplaats op het adres Landweerswal 2 te 7047 CE Braamt.

KETTINGBEDING

1. Op deze bepaling zijn de definities van artikel 1 en is artikel 26 (indexering) van bovenstaande "BEPALINGEN STROOMBROEK" van overeenkomstige toepassing.
2. Koper verbindt zich ten opzichte van de Vereniging en SBI, die dit aanvaarden, op straffe van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00), deze bepaling en bovenstaande "BEPALINGEN STROOMBROEK" bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Vereniging en SBI op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van de Vereniging en SBI aan te nemen.
3. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal, vruchtgebruik en gebruik en/of bewoning.

VERHUUR VIA VERHUURBEMIDDELINGSORGANISATIE; KWALITATIEVE VERPLICHTING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6:252 BURGERLIJK WETBOEK; KETTINGBEDING

1. Op deze bepaling zijn de definities van artikel 1 van bovenstaande —
"BEPALINGEN STROOMBROEK" van overeenkomstige toepassing. —
2. Koper verplicht zich het verkochte niet te verhuren anders dan door tussenkomst —
van de Verhuurbemiddelingsorganisatie, onder de tussen de Vereniging en de —
Verhuurbemiddelingsorganisatie overeen te komen voorwaarden. —
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing bij verhuur aan familieleden van —
koper gedurende ten hoogste vier maal één week per jaar, al dan niet —
aaneengesloten. —
4. Het onder "KWALITATIEVE VERPLICHTING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6:252 —
BURGERLIJK WETBOEK" en het onder "KETINGBEDING EN —
BOETEBEDING" bepaalde is van overeenkomstige toepassing." —

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt koper de Bepalingen Stroombroek en —
wordt koper geacht deze bepalingen te zullen leven. —

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht —
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling —
Koper wordt vanaf de datum van de betaling van de koopprijs (en ondertekening akte —
van kwijting) lid van de Vereniging van Eigenaren Recreatiebungalowpark —
Stroombroek en verplicht zich om lid te blijven gedurende de tijd dat hij eigenaar is —
van het registergoed. —

De Vereniging Eigenaren Recreatiebungalowpark Stroombroek overweegt een —
voorzieningengebouw te realiseren welke dan mogelijk in de nabijheid van de —
uitbreiding komt te liggen op het braakliggende restperceel of mogelijk bij de grote —
parkeerplaats bij de entree van het park. Hierover is nog overleg gaande met alle —
betrokken partijen en de gemeente. De kosten voor de realisering van het —
voorzieningengebouw zijn voor rekening van de Vereniging Eigenaren —
Recreatiebungalowpark Stroombroek. Het voorzieningengebouw is bedoeld voor de —
opslag van schoonmaakartikelen e.d. ten behoeve van het recreatiepark en de opslag —
van zaken die nodig zijn voor de technische dienst van het recreatiepark. —
Koper aanvaardt bovenstaande door het uitbrengen van een bod. —

- **privaatrechtelijke rechten en beperkingen** —

Bestaande rechten en beperkingen —

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, —
kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend die blijken uit de akte —
van levering waarbij de eigenaar het registergoed verkreeg. —

Te vestigen rechten en beperkingen —

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt —
ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen recreatiewoningen, worden bij de —
akte van overdracht (in casu: de akte van kwijting) de volgende erfdienstbaarheden —
gevestigd: —

de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie —

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de —
toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal —
gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft —
gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal —

wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels — voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en — fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of — anderszins), waarbij het volgende geldt: —

- deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te — verbouwen; —
- deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, — meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende — erven; —
- alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de werken op het heersend en — dienend erf worden betaald door de eigenaren die daarvan profiteren; —
- de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden als — dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen — van onderhoud en vernieuwing; —
- deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het — bouwplan (inclusief meerwerkopties): voor deze bouwwerken blijft het burennrecht — van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden. —

overige erfdienstbaarheden —

- A. ten behoeve van het registergoed, kadastraal bekend als gemeente Bergh sectie— M nummer 1098, als heersend erf, en ten laste van de percelen kadastraal— bekend als gemeente Bergh sectie M nummers 761, 819, 821, 902 en 1116, — alsmede ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Bergh sectie — F nummer 271, als dienende erven: —

de erfdienstbaarheid van weg om naar en van de entree van het Recreatiepark Stroombroek, te komen van en te gaan naar het heersend erf, te voet, met de — fiets of met een personenauto over de thans bestaande toe- en uitgangsweg van — het recreatiepark en over de in het recreatiepark aangelegde of aan te leggen — paden en wegen; —

- B. ten behoeve van het registergoed, kadastraal bekend als gemeente Bergh sectie— M nummer 1098, als heersend erf, en ten laste van de percelen kadastraal— bekend als gemeente Bergh sectie M nummers 902 en 1116, alsmede ten laste— van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bergh sectie F nummers 71 en — 271, als dienende erven: —

de erfdienstbaarheid om aansluitingen voor nutsvoorzieningen te hebben — op de in de dienende erven liggende hoofdleidingen. Deze hoofdleidingen zijn — geheel voor rekening van de eigenaar van de dienende erven. De aansluitingen— op het registergoed zijn geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend — erf. —

Koper aanvaardt bovenstaande door het uitbrengen van een bod en zal zijn — medewerking verlenen aan de vestiging van deze erfdienstbaarheden. —

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht — door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling —

- **publiekrechtelijke rechten en beperkingen** —

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed —

bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit —
blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De —
verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend
zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn —
ingeschreven. —

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

- **overige garanties van verkoper** —

Verkoper staat ook in voor het volgende: —

- Het registergoed is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een —
derde in gebruik. —
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend. —
- Hij is geen verplichting aangegaan om het registergoed te koop aan te bieden. —
- Er bestaan ten aanzien van het registergoed geen verplichtingen uit —
huurkoopovereenkomsten. —
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging
van de perceelgrenzen. —
- Het registergoed is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een —
onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure. —
- Er is bij of door de overheid voor het registergoed geen subsidie aangevraagd of —
toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen. —
- Ten aanzien van het registergoed loopt geen rechtszaak, bindende —
adviesprocedure, arbitrage of mediation. —

3. Financieel —

3.1 kosten en heffingen —

- a. Op grond van artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening —
gebracht: —
 - het honorarium van de notaris; —
 - de omzetbelasting (zijnde eenentwintig procent (21%) over het door koper —
gedane bod); —
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; —
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de —
website (conform de door de Eerste Amsterdamse gehanteerde tarieven); —
 - de kosten van de voorbereiding, aanmelding en organisatie van de —
executoriale verkoop (conform de door openbareverkoop.nl gehanteerde —
tarieven). —
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor
het registergoed per vandaag: —
 - onroerendezaakbelasting: p.m; —
 - rioolheffing: p.m; —
 - waterschapslasten: p.m; —

- bijdrage parklasten Stroombroek: p.m..

3.2 fiscaal

Ter zake van de levering is **wel** omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het verkochte voor, op, of binnen twee jaar na eerste ingebruikneming van de onroerende zaak wordt geleverd.

De omzetbelasting is verschuldigd over de koopsom en is derhalve niet inbegrepen in het door koper gedane bod.

Aangezien er terzake van de levering van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd kan er bij de verkrijging een beroep worden gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, bedoeld in artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

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.

4. Openbare verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.

2. handleiding _____
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl. _____
 3. registratienotararis: _____
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven _____ telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de _____ registratieverklaring te legaliseren. _____
 4. registratie: _____
de in de handleiding voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een – natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de _____ invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de _____ registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven – mobiele telefoonnummer. _____
 5. deelnemer: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl. _____
- In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de – volgende voorwaarden. _____
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet – worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via _____ internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de _____ handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer _____ uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
 2. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de – zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de _____ internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie – beslist de notaris. _____
 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de – afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen – kunnen worden uitgebracht. _____
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer – ook elektronisch plaatsvinden 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 op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen. _____
 7. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke _____ rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. _____
 8. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via –

internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris —
 telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de
 deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer —
 tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de —
 notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig —
 moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk —
 wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de —
 deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod —
 heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft —
 geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die —
 deelnemer vóór de gunning: —

- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te —
 zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;
 en —
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE in —
 combinatie met deze akte. —

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing
 (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is —
 uitgesloten. —

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. —

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

10. De in lid 9 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of —
 personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de —
 verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de
 door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de —
 koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de —
 koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan,. In dat geval vindt de levering
 aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële
 verklaring van betaling blijken. —

11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals in de handleiding—
 omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens —
 de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als —
 bedoeld in lid 9, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment—
 van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris —
 (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het —
 proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: —
- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en —
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) —
 waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling. —

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

4.4 inzetpremie

In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van verkoper.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie / UBO

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

Indien koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: "UBO") zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.

Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO('s) is/zijn).

4.6 gunning

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De overdracht van het registergoed komt tot stand door de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de notariële verklaring van betaling overlegd dient te worden.
2. Na de veiling beraadt verkoper zich omtrent de gunning. Verkoper heeft het recht om niet te gunnen. De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste bieder.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit deze akte dient voorts te blijken aan welke bieder is gegund.
5. Indien verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. De veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
7. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Gedurende de periode dat het registergoed nog in aanbouw is staat de _____ verantwoordelijke aannemer er voor in dat de door hem te bouwen/gebouwde _____ opstallen tijdens de bouw bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse _____ schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarde voor herbouwwaarde is verzekerd en _____ verzekerd blijft tot aan het tijdstip van oplevering. _____

Koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering _____ hebben afgesloten. _____

De prognose voor de oplevering van het registergoed is in het tweede kwartaal van _____ tweeduizend vierentwintig. _____

4.8 baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder _____ verschuldigde voor rekening van koper. _____

Alle in hoofdstuk 3.1 vermelde heffingen en belastingen worden per die dag voor de _____ lopende periode tussen verkoper en koper verrekend. _____

4.9 waarborgsom

De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen van tien procent (10%) _____ van de Koopprijs als vermeld in artikel 12 lid 1 AVVE. _____

4.10 betaling koopprijs en veilingkosten

De uit de veiling voortvloeiende kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 AVVE en de _____ de waarborgsom van tien procent (10%) van de koopprijs dienen uiterlijk _____ vijf (5) werkdagen na de afslag door koper te worden voldaan, derhalve op _____ achtentwintig december tweeduizend drieëntwintig. _____

Dit betreft de volgende bedragen: _____

- het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting (indien van toepassing); _____
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad één procent (1%) van de _____ koopsom met een minimum van vierduizend zevenhonderdvijftig euro _____ (€ 4.750,00); _____
- het honorarium van een eventuele akte de command ad vijfhonderd euro _____ (€ 500,00); _____
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche; _____
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen; _____
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE; _____
- het tarief voor verplicht recherches VIS/Insolventies/Curatele/BRP ad _____ tweeëntwintig euro (€ 22,00) per betrokken natuurlijk persoon; _____
- bij een rechtspersoon: _____
 - het tarief voor recherches en aanvraag statuten Kamer van Koophandel ad _____ vijfenveertig euro (€ 45,00) per betrokken rechtspersoon; _____
 - tarief onderzoek en verklaring uiteindelijke belanghebbende ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) per betrokken rechtspersoon; _____
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en _____ tweeëntwintig eurocent (€ 8,22) per notariële akte; _____
- het tarief voor onderzoek herkomst gelden, vanaf éénhonderd euro (€ 100,00). _____

De koopsom moet worden betaald vóór of op **acht februari tweeduizend** _____

vierentwintig door overboeking op de derdengeldenrekening van de notaris die de —
 veiling heeft gehouden, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens —
 inhoudt machtiging aan de notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus —
 ontvangene uit te keren aan wie dat bedrag toekomt. —

Indien verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke —
 betaling van de koopprijs op een later tijdstip dan hiervoor vermeld plaatsvinden, —
 zodat de notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk —
 risico verbonden aan zodanig door de verkoper verleend uitstel komt voor rekening —
 van koper, hoe onvoorzien dit risico ook mag zijn. —

Akte de command —

Indien de bieder in veiling (zaalbieter) gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij
 het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk —
 vijf (5) werkdagen na de afslag aan de notaris te zijn gedaan en door de —
 vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. —

De notaris zal hiervan voorts een akte de command opstellen. —

Volmacht —

Deze akte wordt namens verkoper ondertekend op grond van een daartoe door —
 verkoper verleende volmacht. —

Van deze volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, die aan deze akte is —
 gehecht. —

Ondertekening —

Deze akte is verleden te Volendam, gemeente Edam-Volendam op de datum in het —
 begin van deze akte vermeld Als bewijs van instemming met deze voorwaarden —
 worden zij mede ondertekend door de verkoper. —

Deze akte is door mij, notaris, ondertekend om negen uur dertig minuten. —

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

