

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

3. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

4. Financiële gegoedheid

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

5. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: dertien euro en zesenvijftig cent (€ 13,56);
- parkbijdrage: achthonderd tweeëndertig euro en zesennegentig cent (€ 832,96).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde.

6. Achterstallige lasten

De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de parkbijdrage over tweeduizend negentien: achthonderd tweeëndertig euro en zesennegentig cent (€ 832,96).

7. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als stacaravan voor recreatie.

8. Gebruik bij de eigenaar

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

9. Gebruik bij derden

1. Volgens opgave van de gemeente staan op het adres van het registergoed geen personen ingeschreven als bewoner.
2. Indien het registergoed ten tijde van de levering 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.
3. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

10. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische

en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het registergoed en beschikt derhalve niet over een definitieve energielabel.

11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Voor erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar:

- a. voormelde aankomsttitel, de dato zes oktober tweeduizend vier.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkoper en verkrijger verklaren over en weer te vestigen de navolgende erfdiensbaarheden:

1. ***Erfdiensbaarheid met betrekking tot handhaving van bestaande situatie.***

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de chalets, gevestigd, de erfdiensbaarheid tot het niet-veranderen van de toestand waarin de chalets zich bevinden, speciaal met betrekking tot het hebben en houden van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, aan- en afvoerleidingen en pijpen, alsmede voor wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden, het vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede lantarenpalen, kabels en verdere apparatuur, nodig ten behoeve van centraal-antenne-inrichtingen, water-, elektriciteit-, telefoon- en gasvoorziening.

2. ***Erfdiensbaarheid met betrekking tot paden en wegen.***

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, gevestigd, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers:

- a. *de erfdiensbaarheid van weg teneinde op de minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar het chalet over de bestaande wegen;*
- b. *de erfdiensbaarheid van overpad en weg om over de percelen van de gemeenschappelijke gedeelten te komen en te gaan, te voet, met de fiets of voertuig.*

3. Erfdienstbaarheden met betrekking tot het gebruik van de chalets.

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers, de erfdiensbaarheden:

- a. om de dienende erven niet te benutten voor het houden van meer dan twee huisdieren;*
- b. om op de dienende erven geen buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
- c. het recht om in de dienende erven leidingen, buizen en dergelijke aanwezig te doen zijn ten behoeve van de heersende erven;*
- d. om de wegen en paden, behorende tot het gehele complex, niet te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2500 kg).*

Voor elke niet-nakoming geldt dat de niet-nakomer ten behoeve van de gerechtigde tot het heersende erf een boete verbeurt van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, een en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. Erfdienstbaarheden met betrekking tot het karakter van het park.

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers, de erfdiensbaarheden:

- 1. om, voor zover en voor zolang publiekrechtelijke voorschriften dit vereisen, de chalets niet aan te wenden voor woondoeleinden die anders dan zuiver recreatief kunnen worden aangemerkt;*
- 2. om op de grond bij de chalets geen tenten, caravans, boten en dergelijke aanwezig te doen zijn;*
- 3. om de grond rondom de chalets niet in te richten of af te bakenen op een andere wijze en met gebruik van andere materialen dan door het bestuur van de vereniging voorgeschreven;*
- 4. om geen aan-, onder- of uitbouw van het chalet te plegen danwel bijgebouwen of andere opstallen te plaatsen, behoudens zoals is*

- aangegeven op de tekening in de verkoopbrochure;
5. om de buitenkleur van de chalets niet te veranderen en elk buitenschilderwerk in de thans gebruikte kleur te doen uitvoeren;
 6. om de chalets niet anders te verhuren dan via één en dezelfde verhuurorganisatie;
 7. om in de chalets geen beroep of bedrijf uit te oefenen.

Alle hiervoor gemelde erfdienstbaarheden casu quo verplichtingen worden opgelegd om de eenheid van het park en het karakter van het park zo goed mogelijk te bewaren.

5. **Erfdienstbaarheid met betrekking tot kabels, leidingen enzovoort.**

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de chalets, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de chalets aan de verkrijgers, gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels, buizen, pijpen en leidingen, onder andere voor aan- en afvoer van water, levering van gas en electriciteit.

Deze erfdienstbaarheid geeft aan verkoper de bevoegdheid tot het te allen tijde door verkoper aan te wijzen personen met mechanische voer- en/of werktuigen betreden of doen betreden van het verkochte, voor het uitvoeren van nodig geachte werkzaamheden, welke in overleg met verkrijger worden uitgevoerd. Verkrijger zal zich onthouden van al datgene waardoor het transport van rioolwater, water, gas, electriciteit, telefoonverkeer, omroep en ander hoogfrequentiesignalen en dergelijke door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor verkoper, of de betreffende nutsbedrijven, geheel of gedeeltelijk zouden kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht en zal met name boven de leidingen, kabels, buizen, putten en soortgelijke werken in een strook ter breedte van twee meter aan weerszijden, gerekend uit het hart van die leidingen, geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.

Verkoper of de betreffende nutsbedrijven zullen bij het uitoefenen van hun recht tot het onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen van een riool met alle toebehoren, telefoonkabels, gasleidingbuizen, waterleidingbuizen en elektrische geleidingen in het verkochte zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van verkrijger en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken; schade zal door verkoper of de betreffende nutsbedrijven worden vergoed.

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.

Indien één van de bepalingen onder 3 en 4 niet bij wijze van erfdienstbaarheid gevestigd zou kunnen worden, verplicht de verkrijger zich de gemelde bepalingen na

te komen.

Deze verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Degene die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichting gehouden zijn.

Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de chalets zal het onder 3 en 4 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolger worden aanvaard op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolger van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat

onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolger – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De gemelde verplichting moet aan de verkrijger worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

Bijzondere bedingen met betrekking tot recreatiecentrum Barradeel.

1. Inleiding.

De gemeenschappelijke gedeelten dienen tot gemeenschappelijk gebruik en ten nutte van alle eigenaren en gebruikers van een chalet. Alle eigenaren en gebruikers van een chalet dienen zich zodanig te gedragen dat aan de overige eigenaren en gebruikers geen overlast wordt veroorzaakt, in verband waarmee de navolgende bepalingen worden opgenomen:

2. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten.

Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:

- a. te komen en te gaan van en naar de chalets en de gemeenschappelijke gedeelten anders dan via de daarvoor bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn ingericht en zoals ter plaatse is aangegeven;
- b. op de wegen en paden voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, anders dan op daarvoor aangegeven plaatsen;
- c. op de wegen sneller te rijden dan tien kilometer per uur, tenzij door het bestuur ter plaatse anders is aangegeven, op paden mag niet met auto's worden gereden, zulks op straffe van een in het parkreglement vast te stellen boete;
bromfietsen en motorrijwielen mogen alleen met afgezette motor over de paden vervoerd worden;
- d. storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers;

e. afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.

3. **Niet-nakoming van het vorenstaande.**

Voor elke niet-nakoming van het hierboven in lid 2 sub a. tot en met e. bepaalde geldt dat de eigenaar of gebruiker van een chalet ten behoeve van de eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten een boete verbeurt van éénderduizend euro (€ 1.000,--) per overtreding en éénderduizend euro (€ 1.000,--) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. **Kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.**

Bij overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de chalets dienen de leden 1, 2, 3 en dit lid 4 uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers worden aanvaard op straffe van een direkt en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,--).

Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Bijzondere Bepalingen

In gemelde tussen verkoper en verkrijger gesloten koopovereenkomst staat ondermeer nog vermeld, woordelijk luidende:

Artikel 14 Algemene Voorzieningen/Parkkosten

1. De in het recreatiecentrum waarin het verkochte is gelegen, gelegen wegen, paden, groenstroken, speelattributen, waterpartijen e.d. zijn en blijven eigendom van de verkoper die verplicht is een en ander in goede staat van onderhoud te houden.

Koper verbindt zich jegens de verkoper of een namens de verkoper nader aan te wijzen derde en is jegens de verkoper of de door de verkoper namens hem aangewezen derde gehouden om bij te dragen in de parkkosten/lasten van onderhoud/vervanging, instandhouding en exploitatie van deze algemene voorzieningen.

2. De parkkosten bedragen € 450,00 per jaar, excl. 19% BTW.

Deze bestaan uit onderhoudskosten van openbare groenvoorziening/waterpartijen hetgeen ondermeer inhoudt het schoonhouden van duikers, uitgraven en verwijderen van begroeiing, het verzorgen en uitbreiden van nieuwe aanplant. Verder behoort tot deze bijdrage

het ophalen en afvoeren van huisvuil en het schoonhouden van het recreatiecentrum en de verzekeringen.

3. *De vergoedingen sub 2. zullen na verloop van vijf jaar jaarlijks aan de hand van de stijging respectievelijk daling van de consumentenprijsindex van werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de brutomediaan (veertigduizend vierhonderd zevenenzeventig euro (€ 40.477,00)) van de inkomensverdeling op basis van 1995=100, zoals vastgesteld door het CBS, worden geïndexeerd. De jaarlijkse per de 1e januari van ieder jaar vast te stellen bijdrage zal worden berekend door de vorige bijdrage te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller zal worden gevormd door het maandindexcijfer van juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de bijdrage en de noemer door het maandindexcijfer van juli van het daaraanvoorafgaande jaar.*
 4. *De sub 1. en 2. bedoelde bijdrage zijn voor het eerst pro rato (vast te stellen door de verkoper) verschuldigd op de dag van oplevering van het verkochte en vervolgens telkens binnen 14 dagen na opgave door de verkoper van het verschuldigde bedrag. Ieder beroep op compensatie of korting is uitgesloten. Bij niet-tijdige betaling van de bijdrage of een gedeelte daarvan is de koper over de bijdrage een rente verschuldigd gelijk aan 1% per maand waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand. Tevens komen de buitengerechtigde incassokosten met een minimum van € 50,00 voor rekening van de verkrijger.*
 5. *De koper is gehouden het sub 1 t/m 4 bepaalde, alsmede het in dit artikel lid bepaalde:*
 - *bij iedere vervreemding (geheel of gedeeltelijk) aan iedere koper bij wege van kettingbeding op te leggen en in de akte van juridische levering op te nemen;*
 - *bij executoriale verkoop aan de koper ter veiling op te doen leggen en in de veilingvoorwaarden te doen opnemen op zodanige wijze dat de verkoper de nakoming daarvan jegens iedere opvolgende koper kan vorderen, zulks op straffe van een niet voor matiging vatbare boete - bij overtreding van enige verplichting uit hoofde van dit artikel - van € 22.500,00 per overtreding."*
- b. *voormelde aankomsttitel, de dato één september tweeduizend acht.*
- In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*
- "Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor wat betreft het verkochte, voor zover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C nummer 3508, verwezen naar:*
- A. *een akte van transport, op achttien maart negentienhonderd vijftenzestig verleden voor notaris De Groot, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op negentien maart daarna in deel 2988*

nummer 112, welk in deze akte genoemd kadastrale nummer 2099 thans is vernummerd naar 3508 en 3186 en de kadastrale gemeente Minnertsga is gewijzigd in Tzummarum en waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:

"8. Het bij deze akte verkochte onroerend goed wordt bij deze bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van reed en leiding ten laste van het niet verkochte gedeelte van gemeld kadastranummer 2099, om te komen van en naar de nieuw aan te leggen reed op kadastranummer 1738 van de Gemeente Minnertsga, Sectie C, en via deze reed naar - en van de openbare weg. Voormelde erfdienstbaarheid moet op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend.

Verandering van aard of bestemming splitsing of bebouwing van het bevoorrechte perceel zal niet gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheid."

- B. een akte van transport, op dertig december negentienhonderd vierenzestig verleden voor genoemde notaris De Groot, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op éénendertig december daarna in deel 2975 nummer 31, en waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:

"9. De koopster is verplicht, op haar kosten, vanaf de uitrit van het door de verkoper bewoonde onroerend goed naar de Lytse Buorren een verharde reed aan te leggen van zodanige kwaliteit als de thans bestaande reed. Na de aanleg van de nieuwe reed is deze, voor zover zij op het door de verkoper bewoonde onroerend goed is gelegen, in onderhoud bij de verkoper, terwijl het overige gedeelte van deze reed in onderhoud blijft bij de koopster.

10. Het aan de verkoper in eigendom toebehorend onroerend goed, gelegen aan de Lytse Buorren nummer 17 te Tzummarum, kadastraal bekend gemeente Minnertsga, Sectie C, nummer 2099, geheel groot zeven en vijftig are tachtig centiare, wordt bij deze bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van reed en leiding ten laste van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Minnertsga, Sectie C, nummer 1738, eigendom van de koopster, en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel, om via de nieuw aangelegde reed te komen naar - en van de Lytse Buorren.

Voormelde erfdienstbaarheid moet op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend.

Verandering van aard of bestemming, splitsing of bebouwing van het bevoorrechte perceel zal niet gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheid."

- C. een akte van transport, op zes januari tweeduizend en vier verleden voor mr. J. de Jong, notaris te Franekeradeel, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register

hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 11010 nummer 185, waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:

"Voorts verklaren de comparanten, de comparant sub 1 thans handelende als gevolmachtigde van de gemeente Franekeradeel, gevestigd te 8801 PA Franeker, Halingeweg 18, dat partijen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden van een afschrift dezer akte te willen vestigen de erfdienstbaarheid van weg voor bezoekers, gebruikers en leveranciers van de op de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 3186, 532, 533, 538 en 539 gevestigde sportaccommodaties en voor het verkeer ten behoeve van klein onderhoud van bedoelde sportaccommodaties om via de huidige hoofdingang van het park te komen van en te gaan naar de openbare weg ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 3186, 532, 533, 538 en 539, zulks op de thans bestaande en minst bezwarende wijze. Het is verkeer ten behoeve van groot onderhoud van de sportaccommodaties niet toegestaan gebruik te maken van de hiervoor bedoelde weg; verkeer ten behoeve van groot onderhoud van de sportaccommodaties dient de ingang vanaf de Kamp in Tzummarum te gebruiken, een en ander bij partijen genoegzaam bekend. Tevens is het vorenbedoelde bezoekers, gebruikers en leveranciers van de op de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 3186, 532, 533, 538 en 539 gevestigde sportaccommodaties en het verkeer ten behoeve van klein onderhoud van bedoelde sportaccommodaties toegestaan gebruik te maken van de parkeerplaatsen, aangelegd op het verkochte en nader aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, zulks tegen de overeengekomen prijzen en condities, welke staan vermeld op de aan deze akte gehechte exploitatie-overeenkomst"

- D. *een akte van levering op één september tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. A.M.N. Stouthart-Hilber, destijds notaris te Schagen, bij afschrift ingeschreven in voormeld register op drie september tweeduizend vier in deel 11067 nummer 185, waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:*

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

- A. *Ter aanvulling op de hiervoor sub III vermelde erfdienstbaarheid verklaren de comparanten, handelend als gemeld, te vestigen de erfdienstbaarheid van weg voor bezoekers, gebruikers en leveranciers van de op het bij de gemeente in volle eigendom zijnde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummer 1072 gevestigde sportaccommodatie(s) en voor het verkeer ten behoeve van klein onderhoud van bedoelde sportaccommodatie(s) om via de huidige hoofdingang van het park te komen van en te gaan naar de openbare weg ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve van het*

betreffende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummer 1072, zulks op de thans bestaande en minst bezwarende wijze. Het is verkeer ten behoeve van groot onderhoud van de sportaccommodatie(s) niet toegestaan gebruik te maken van de hiervoor bedoelde weg; verkeer ten behoeve van groot onderhoud van de sportaccommodatie(s) dient de ingang vanaf de Kamp in Tzummarum te gebruiken, een en ander bij partijen genoegzaam bekend.

Tevens is het vorenbedoelde bezoekers, gebruikers en leveranciers van de op het perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummer 1072 gevestigde sportaccommodatie(s) en het verkeer ten behoeve van klein onderhoud van bedoelde sportaccommodaties toegestaan gebruik te maken van de parkeerplaatsen, aangelegd op het verkochte en nader aangegeven op de aan voormelde akte van levering, op zes januari tweeduizend en vier verleden voor genoemde notaris De Jong, gehechte situatietekening, zulks tegen de overeengekomen prijzen en condities, welke staan vermeld op de aan laatst gemelde akte gehechte exploitatieovereenkomst.

- B. *Voorts verklaren de comparanten, handelend als gemeld, te vestigen de erfdiensbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie F, nummers 1070, 1073 en 1112 (de heersende erven) over het perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie F nummer 1075 (het lijdende erf), zulks op de minst bezwarende wijze, waarbij het uitdrukkelijk verboden is het lijdende erf te betreden met vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd (2500) kilogram.*

VESTIGING OPSTALRECHT

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren over te gaan tot het vestigen van een recht van opstal op het verkochte ten behoeve van de gemeente Tzummarum, voornoemd, voor het aanbrengen van fietsenrekken op de plaats zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening genummerd I en wel onder de navolgende bepalingen:

- 1. de gemeente is verplicht tot aanbrengen, onderhoud en zonodig vernieuwing van de fietsenrekken;*
- 2. de gemeente is niet verplicht tot het betalen van een retributie;*
- 3. het opstalrecht is eeuwigdurend en niet opzegbaar, behoudens in het hierna sub 5 gemelde geval;*
- 4. het opstalrecht is zonder toestemming van de eigenaar niet overdraagbaar; het is de gemeente niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar het opstal te verhuren, te verpachten dan wel anderszins in gebruik af te staan;*

5. *het opstalrecht komt zonder, dat opzegging noodzakelijk is, van rechtswege te vervallen op de datum waarop (het laatst overgebleven perceel van) de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 538, 539, 533,532, 2769 of 1072 door de gemeente in eigendom wordt/worden overgedragen."*
- E. *een akte van levering op zeventien december tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. Th. Koelma, notaris te Franekeradeel, bij afschrift ingeschreven in voormeld register op twintig december tweeduizend vier in deel 11111 nummer 104, waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:*
- "VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID*
- Voorts verklaren de comparanten sub 1 en 2 te vestigen:*
- *de erfdienstbaarheid van weg voor eigenaren, bezoekers en gebruikers van de zich in het Recreatiecentrum Barradeel bevindende percelen met de daarop geplaatste chalets en stacaravens voor zover deze afkomstig zijn van de percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 2770, 2769 en 3187 en sectie F nummer 1072 om via de huidige hoofdingang van het park te komen van en te gaan naar de openbare weg ten laste van het bij deze akte verkochte sub 2 en ten behoeve van de betreffende gedeelten (afkomstig) van voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummers 2770, 2769 en 3187 en sectie F nummer 1072, zulks op de thans bestaande en minst bezwarende wijze en waarbij het uitdrukkelijk verboden is het lijdende erf te betreden met vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd (2500) kilogram. Tevens is het vorenbedoelde eigenaren, bezoekers en gebruikers toegestaan gebruik te maken van de parkeerplaatsen, aangelegd op het verkochte sub 2;*
 - *de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van een SOPkast, alsmede de van en naar deze kast lopende kabels en leidingen ten behoeve van de bij de verkoper in eigendom blijvende percelen op het Recreatiecentrum Barradeel en ten laste van het bij deze akte verkochte sub 2;*
 - *een erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels leidingen en riolering van de openbare weg naar het recreatiepark ten behoeve van de bij de verkoper in eigendom blijvende percelen op het Recreatiecentrum Barradeel en ten laste van het bij deze akte verkochte sub 2;*
 - *een erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van verlichting langs de toegangsweg, waarvan de (energie)kosten voor rekening komen van verkoper, ten behoeve van de bij de verkoper in*

eigendom blijvende percelen op het Recreatiecentrum Barradeel en ten laste van het bij deze akte verkochte sub 2.

De comparanten sub 2 en 3 verklaren bij deze te vestigen, ten laste van het verkochte sub 2 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Tzummarum, sectie C, nummer 3209, de erfdienstbaarheid van weg om via de huidige weg over het verkochte te komen van en te gaan naar de openbare weg, zulks op de minst bezwarende wijze en waarbij het uitdrukkelijk verboden is het lijdende erf te betreden met vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd (2500) kilogram."

- F. *diverse akten van levering waarbij de eigendom van zich op gemeld recreatiepark "Barradeel" bevindende chalets door de verkoper zijn overgedragen aan derden, in welke akten onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:*

"TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de tussen verkoper en verkrijger gesloten overeenkomst verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, over en weer te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

1. ***Erfdienstbaarheid met betrekking tot handhaving van bestaande situatie.***
Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de chalets, gevestigd, de erfdienstbaarheid tot het niet-veranderen van de toestand waarin de chalets zich bevinden, speciaal met betrekking tot het hebben en houden van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, aan- en afvoerleidingen en pijpen, alsmede voor wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden, het vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede lantarenpalen, kabels en verdere apparatuur, nodig ten behoeve van centraal-antenne-inrichtingen, water-, elektriciteit-, telefoon- en gasvoorziening.
2. ***Erfdienstbaarheid met betrekking tot paden en wegen.***
Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, gevestigd, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers:
 - a. *de erfdienstbaarheid van weg teneinde op de minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar het chalet over de bestaande wegen;*
 - b. *de erfdienstbaarheid van overpad en weg om over de percelen van de gemeenschappelijke gedeelten te komen en te gaan, te voet, met de fiets of voertuig.*

3. Erfdienstbaarheden met betrekking tot het gebruik van de chalets.

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende chalets, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers, de erfdienstbaarheden:

- a. om de dienende erven niet te benutten voor het houden van meer dan twee huisdieren;*
- b. om op de dienende erven geen buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
- c. het recht om in de dienende erven leidingen, buizen en dergelijke aanwezig te doen zijn ten behoeve van de heersende erven;*
- d. om de wegen en paden, behorende tot het gehele complex, niet te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd (2500 kg).*

Voor elke niet-nakoming geldt dat de niet-nakomer ten behoeve van de gerechtigde tot het heersende erf een boete verbeurt van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, een en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. Erfdienstbaarheden met betrekking tot het karakter van het park.

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de chalets worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke chalets aan de verkrijgers, de erfdienstbaarheden:

- 1. om, voor zover en voor zolang publiekrechtelijke voorschriften dit vereisen, de chalets niet aan te wenden voor woondoeleinden die anders dan zuiver recreatief kunnen worden aangemerkt;*
- 2. om op de grond bij de chalets geen tenten, caravans, boten en dergelijke aanwezig te doen zijn;*
- 3. om de grond rondom de chalets niet in te richten of af te bakenen op een andere wijze en met gebruik van andere materialen dan door het bestuur van de vereniging voorgeschreven;*
- 4. om geen aan-, onder- of uitbouw van het chalet te plegen danwel bijgebouwen of andere opstallen te plaatsen, behoudens zoals is aangegeven op de tekening in de verkoopbrochure;*

5. om de buitenkleur van de chalets niet te veranderen en elk buitenschilderwerk in de thans gebruikte kleur te doen uitvoeren;
6. om de chalets niet anders te verhuren dan via één en dezelfde verhuurorganisatie;
7. om in de chalets geen beroep of bedrijf uit te oefenen.
Alle hiervoor gemelde erfdienstbaarheden casu quo verplichtingen worden opgelegd om de eenheid van het park en het karakter van het park zo goed mogelijk te bewaren.

5. **Erfdienstbaarheid met betrekking tot kabels, leidingen enzovoort.**

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de chalets, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de chalets aan de verkrijgers, gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels, buizen, pijpen en leidingen, onder andere voor aan- en afvoer van water, levering van gas en electriciteit.

Deze erfdienstbaarheid geeft aan verkoper de bevoegdheid tot het te allen tijde door verkoper aan te wijzen personen met mechanische voer- en/of werktuigen betreden of doen betreden van het verkochte, voor het uitvoeren van nodig geachte werkzaamheden, welke in overleg met verkrijger worden uitgevoerd.

Verkrijger zal zich onthouden van al datgene waardoor het transport van rioolwater, water, gas, electriciteit, telefoonverkeer, omroep en ander hoogfrequentiesignalen en dergelijke door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor verkoper, of de betreffende nutsbedrijven, geheel of gedeeltelijk zouden kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht en zal met name boven de leidingen, kabels, buizen, putten en soortgelijke werken in een strook ter breedte van twee meter aan weerszijden, gerekend uit het hart van die leidingen, geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.

Verkoper of de betreffende nutsbedrijven zullen bij het uitoefenen van hun recht tot het onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen van een riool met alle toebehoren, telefoonkabels, gasleidingbuizen, waterleidingbuizen en elektrische geleidingen in het verkochte zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van verkrijger en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken; schade zal door verkoper of de betreffende nutsbedrijven worden vergoed.

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding met betrekking tot het

vorenstaande.

Indien één van de bepalingen onder 3 en 4 niet bij wijze van erfdienstbaarheid gevestigd zou kunnen worden, verplicht de verkrijger zich de gemelde bepalingen na te komen.

Deze verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Degene die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichting gehouden zijn. Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de chalets zal het onder 3 en 4 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolger worden aanvaard op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolger van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolger – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De gemelde verplichting moet aan de verkrijger worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

Bijzondere bedingen met betrekking tot recreatiecentrum Barradeel.

1. Inleiding.

De gemeenschappelijke gedeelten dienen tot gemeenschappelijk gebruik en ten nutte van alle eigenaren en gebruikers van een chalet. Alle eigenaren en gebruikers van een chalet dienen zich zodanig te gedragen dat aan de overige eigenaren en gebruikers geen overlast wordt veroorzaakt, in verband waarmee de navolgende bepalingen worden opgenomen:

2. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten.

Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:

- a. te komen en te gaan van en naar de chalets en de gemeenschappelijke gedeelten anders dan via de daarvoor bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn ingericht en zoals ter plaatse is aangegeven;*
- b. op de wegen en paden voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, anders dan op daarvoor aangegeven plaatsen;*
- c. op de wegen sneller te rijden dan tien kilometer per uur, tenzij door het bestuur ter plaatse anders is aangegeven, op paden mag niet met auto's worden gereden, zulks op straffe van een jaarlijks door de algemene vergadering vast te stellen boete;*

bromfietsen en motorrijwielen mogen alleen met afgezette motor over de paden vervoerd worden;

- d. storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers;*
- e. afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.*

3. Niet-nakoming van het vorenstaande.

Voor elke niet-nakoming van het hierboven in lid 2 sub a. tot en met e. bepaalde geldt dat de eigenaar of gebruiker van een chalet ten behoeve van de eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten een boete verbeurt van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. Kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.

Bij overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de chalets dienen de leden 1, 2, 3 en dit lid 4 uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers worden aanvaard op straffe van een direkt en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Enzovoorts.

“Artikel 15 Algemene ouderdomsclausule.

De koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte ouderdomsrisico heeft, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwere objecten. Tenzij de verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, leidingen voor elektriciteit, water, gas, riolering, eventuele aanwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht). Het betekent eveneens dat in het verkochte asbesthoudend materiaal verwerkt kan zijn (bijvoorbeeld in (rook)kanalen, (dak)beschot, en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat verwijdering van dergelijk materiaal milieuvoorschriften gelden. Eventuele bouwkundige

kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op dat geen waar het object voor bestemd is."

- G. *diverse akten van levering waarbij de eigendom van zich op gemeld recreatiepark "Barradeel" bevindende bouwkavels bestemd voor de plaatsing van stacaravans, danwel kavels welke ten tijde van de levering reeds waren bebouwd met een stacaravan, door de verkoper zijn overgedragen aan derden, in welke akten onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidend:*

"TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkoper en verkrijger verklaren over en weer te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

1. *Erfdienstbaarheid met betrekking tot handhaving van bestaande situatie.*

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de kavels aan de kopers, gevestigd, de erfdienstbaarheid tot het niet-veranderen van de toestand waarin de kampeermiddelen zich bevinden,

speciaal met betrekking tot het hebben en houden van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht binnen en beneden de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen, aan- en afvoerleidingen en pijpen, alsmede voor wat betreft de aanwezigheid, het herstellen, onderhouden, het vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede lantarenpalen, kabels, manipulatiekasten, verdeelkasten, meterkasten, waterputten, opvoerzuilen, versterkingsapparatuur en verdere apparatuur, nodig ten behoeve van centraal-antenne-inrichtingen, water-, elektriciteit-, telefoon- en gasvoorziening en riool- en hemelwaterafvoer.

2. *Erfdienstbaarheid met betrekking tot paden en wegen.*

Met het oog op de voorgenomen verkoop van kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, worden over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, gevestigd, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, aan de verkrijgers:

- a. *de erfdienstbaarheid van weg teneinde op de minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar het chalet over de bestaande wegen;*
- b. *de erfdienstbaarheid van overpad en weg om over de percelen van de gemeenschappelijke gedeelten te komen en te gaan, te voet, met de fiets of voertuig.*

3. *Erfdienstbaarheden met betrekking tot het gebruik van de stacaravans/chalets.*

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, aan de verkrijgers, de erfdienstbaarheden:

- a. om de dienende erven niet te benutten voor het houden van meer dan twee huisdieren;*
- b. om op de dienende erven geen buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
- c. het recht om in de dienende erven leidingen, buizen en dergelijke aanwezig te doen zijn ten behoeve van de heersende erven;*
- d. om de wegen en paden, behorende tot het gehele complex, niet te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2500 kg).*

Voor elke niet-nakoming geldt dat de niet-nakomer ten behoeve van de gerechtigde tot het heersende erf een boete verbeurt van éénderduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en éénderduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, een en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. *Erfdienstbaarheden met betrekking tot het karakter van het park.*

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, worden reeds nu voor alsdan gevestigd ten nutte van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de resterende kavels, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienende erf, zulks onder de opschortende voorwaarden van levering van de afzonderlijke kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, aan de verkrijgers, de erfdienstbaarheden:

- 1. om, voor zover en voor zolang publiekrechtelijke voorschriften dit vereisen, de chalets niet aan te wenden voor woondoeleinden die anders dan zuiver recreatief kunnen worden aangemerkt;*
- 2. om op de grond bij de chalets geen tenten, caravans, boten en dergelijke aanwezig te doen zijn;*
- 3. om de grond rondom de stacaravans/chalets niet in te richten of af te bakenen op een andere wijze en met gebruik van andere materialen*

dan in het parkreglement omschreven;

- 4. om geen aan-, onder- of uitbouw van het chalet te plegen danwel bijgebouwen of andere opstallen te plaatsen, behoudens zoals is aangegeven op de tekening in de verkoopbrochure;*
- 5. om in de stacaravans/chalets geen beroep of bedrijf uit te oefenen. Alle hiervoor gemelde erfdienstbaarheden casu quo verplichtingen worden opgelegd om de eenheid van het park en het karakter van het park zo goed mogelijk te bewaren.*

5. Erfdienstbaarheid met betrekking tot kabels, leidingen enzovoort.

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke gedeelten en ten behoeve en ten laste van de kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, aan de verkrijgers, gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van kabels, buizen, pijpen en leidingen, onder andere voor aan- en afvoer van water, levering van gas en electriciteit.

Deze erfdienstbaarheid geeft aan verkoper de bevoegdheid tot het te allen tijde door verkoper aan te wijzen personen met mechanische voer- en/of werktuigen betreden of doen betreden van het verkochte, voor het uitvoeren van nodig geachte werkzaamheden, welke in overleg met verkrijger worden uitgevoerd.

Verkrijger zal zich onthouden van al datgene waardoor het transport van rioolwater, water, gas, electriciteit, telefoonverkeer, omroep en ander hoogfrequentiesignalen en dergelijke door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor verkoper, of de betreffende nutsbedrijven, geheel of gedeeltelijk zouden kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht en zal met name boven de leidingen, kabels, buizen, putten en soortgelijke werken in een strook ter breedte van twee meter aan weerszijden, gerekend uit het hart van die leidingen, geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten.

Verkoper of de betreffende nutsbedrijven zullen bij het uitoefenen van hun recht tot het onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen van een riool met alle toebehoren, telefoonkabels, gasleidingbuizen, waterleidingbuizen en elektrische geleidingen in het verkochte zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van verkrijger en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken; schade zal door verkoper of de betreffende nutsbedrijven worden vergoed.

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding met betrekking tot het

vorenstaande.

Indien één van de bepalingen onder 3 en 4 niet bij wijze van erfdienstbaarheid gevestigd zou kunnen worden, verplicht de verkrijger zich de gemelde bepalingen na te komen.

Deze verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Degene die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichting gehouden zijn. Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de kavels, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet, zal het onder 3 en 4 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolger worden aanvaard op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomsst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolger van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolger – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De gemelde verplichting moet aan de verkrijger worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

Bijzondere bedingen met betrekking tot recreatiecentrum Barradeel.

1. Inleiding.

De gemeenschappelijke gedeelten dienen tot gemeenschappelijk gebruik en ten nutte van alle eigenaren en gebruikers van een kavel, al dan niet bebouwd met een stacaravan/chalet. Alle eigenaren en gebruikers van een chalet dienen zich zodanig te gedragen dat aan de overige eigenaren en gebruikers geen overlast wordt veroorzaakt, in verband waarmee de navolgende bepalingen worden opgenomen:

2. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten.

Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:

- a. te komen en te gaan van en naar de stacaravans/chalets en de gemeenschappelijke gedeelten anders dan via de daarvoor bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn ingericht en zoals ter plaatse is aangegeven;*
- b. op de wegen en paden voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, anders dan op daarvoor aangegeven plaatsen;*
- c. op de wegen sneller te rijden dan tien kilometer per uur, tenzij door het bestuur ter plaatse anders is aangegeven, op paden mag niet met auto's worden gereden, zulks op straffe van een in het parkreglement*

vast te stellen boete;

bromfietsen en motorrijwielen mogen alleen met afgezette motor over de paden vervoerd worden;

d. storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers;

e. afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.

3. Niet-nakoming van het vorenstaande.

Voor elke niet-nakoming van het hierboven in lid 2 sub a. tot en met e. bepaalde geldt dat de eigenaar of gebruiker van een chalet ten behoeve van de eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten een boete verbeurt van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en éénduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

4. Kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.

Bij overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de chalets dienen de leden 1, 2, 3 en dit lid 4 uitdrukkelijk ten behoeve van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers worden aanvaard op straffe van een direkt en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Schatzenburg of haar rechtsopvolgers van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van Schatzenburg of haar rechtsopvolgers – indien de schade hoger is – verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig februari tweeduizend negentien, waren op die dag

met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

12. Onderhandse biedingen

Ten aanzien van het Registergoed geldt dat er geen onderhandse biedingen uitgebracht kunnen worden.

13. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotar*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotar van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1 %) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de

AVVE.

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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, 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.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

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

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. 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.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde

rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

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

13. Uitoefening van de rechten (executoriaal) beslaglegger

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als (executoriaal) beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

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