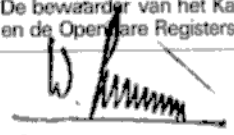


Bluma  
03-01-007  
11-02-014  
10-03-183

|          |                          |                                                                                                     |                       |
|----------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Kantoor: | Tijdstip van aanbidding: | De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,                                             | 12983                 |
| ARNHEM   | 23-JUN-1994 09:00        | <br>Mr. W. Louwman | 17 85                 |
|          |                          |                                                                                                     | met 9 vervolgblad(en) |

Aantekeningen:

erfol + k.v.  
Ewigh D 281  
294  
302

007

-1-

rh/yh

AKTE UITGIFTE IN ONDERERFPACHT/OPSTAL

Heden, tweeëntwintig juni negentienhonderd vier en negentig verschenen voor mij, Mr. Johannes Carolus Wilhelmus Hendriks, kandidaat-notaris, wonende te Winssen, gemeente Beuningen, hierna te noemen notaris, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Mr HUBERT JULES MARIE GÉRARD TIELENS, notaris ter standplaats Arnhem:—

1. Mevrouw Benita Dora Bernedina Heezen, secretaresse, wonende 6687 BP Angeren, (gemeente Bemmelm), Emmastraat 21, geboren te Angeren (gemeente Bemmelm) op zestien augustus negentienhonderd vier en zeventig, ongehuwd, rijbewijsnummer 3028997935, hierna ook te noemen de comparant sub 1;—

ten deze handelende als:—

- a. gevolmachtigde van de Heer Hendrikus Johannes Maria te Wierik, directeur, wonende 6813 JZ Arnhem, Jacob Marislaan 92, geboren te Raalte op drie mei negentienhonderd negen-  
enveertig, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd;—

die bij het geven van de volmacht handelde als enig en algeheel bevoegd directeur van de te Arnhem gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiepark De Groene Heuvels B.V.—  
hierna genoemd: verkoper of exploitant;—

- b. gevolmachtigde van de Heer Drs Antony Frederic Buitenhuis, wethouder der gemeente Nijmegen, wonende te 6537 LW Nijmegen, Tolhuis 20-30, geboren te Voorst op vier augustus negentienhonderd zeven en veertig, gehuwd, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van voorzitter van het rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam RECREATIESCHAP NIJMEGEN EN OMSTREKEN, gevestigd te Nijmegen, kantoor houdende aan de Panhuisweg 59 te Wijchen—

blijkende van de sub a gemelde volmachten uit akten van volmachtgeving op drie mei negentienhonderd vierennegentig verleden voor Mr H.J.M.G.Tielens;—

blijkende van de sub b vermelde volmacht uit een akte van volmachtgeving op zes en twintig

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ORDERPROFIELNR. | INVOERFORM. BIS |
|-----------------|-----------------|

Hyp. 4

KV

mei negentienhonderd vierennegentig verleden voor notaris Tielens voornoemd.

- V/K  
2. De Heer HENDRIK PIJMAN, (rijbewijsnummer 019918585), directeur, wonende 6541 RX Nijmegen, Kievitstraat 8, geboren te Nijmegen op achtentwintig juni negentienhonderd zevenenveertig, gehuwd;

ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te Nijmegen, Kievitstraat 8 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: PIJMAN HOLDING B.V., en als zodanig gemelde vennootschap op grond van haar statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende; laatstgenoemde besloten vennootschap hierna genoemd: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

-----UITGIFTE, REGISTERGOED, GEBRUIK-----

Verkoper is blijkens een met koper aangegane overeenkomst, gedateerd zeventien april negentienhonderd vierennegentig overeengekomen in ondererfpacht/onderopstal uit te geven en levert/geeft uit op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper in uitgifte in ondererfpacht/onderopstal aanvaardt.

het recht van ondererfpacht tot een januari tweeduizend drie en negentig op een perceel grond in de gemeente Beuningen, hierna te noemen het registergoed, gelegen aan/nabij de Ficarystraat (toekomstige straatnaam :Groene Heuvels) kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie D nummer 281 (kavel 8), groot vier are vier centiare, gelegen in het plan de Groene Heuvels gelegen in de gemeente Beuningen, alsmede het recht van onderopstal (gedurende dezelfde termijn als het recht van ondererfpacht) tot het hebben en houden van een recreatiewoning op deze grond zoals hierna nader omschreven;

het recht van ondererfpacht tot een januari tweeduizend drie en negentig op een perceel grond in de gemeente Beuningen, hierna te noemen het registergoed, gelegen aan/nabij de Ficarystraat (toekomstige straatnaam :Groene Heuvels) kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie D nummer 294 (kavel 21), groot drie are eenennegentig centiare, gelegen in het plan de Groene Heuvels gelegen in de gemeente Beuningen, alsmede het recht van onderopstal (gedurende dezelfde termijn als het recht van ondererf-

31-12  
2092

-3-

pacht) tot het hebben en houden van een recreatiewoning op deze grond zoals hierna nader omschreven;

het recht van ondererfpacht tot een januari tweeduizend drie en negentig op een perceel grond in de gemeente Beuningen, hierna te noemen het registergoed, gelegen aan/nabij de Ficarystraat (toekomstige straatnaam :Groene Heuvels) kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie D nummer 302 (kavel 29), groot drie are tachtig centiare, gelegen in het plan de Groene Heuvels gelegen in de gemeente Beuningen, alsmede het recht van onderopstal (gedurende dezelfde termijn als het recht van ondererfpacht) tot het hebben en houden van een recreatiewoning op deze grond zoals hierna nader omschreven; welke percelen in erfpacht/opstal toebehoren aan verkoper en;

welke percelen eigendom zijn van het rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam Recreatieschap Nijmegen en omstreken, gevestigd te Nijmegen, kantoor houdende te Wijchen;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper aan te wenden om te doen bebouwen met een recreatiebungalow.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek-of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

----- VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----  
Het verkochte is door verkoper in erfpacht/opstal verkregen door de inschrijving ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op vijftien november negentienhonderd drieënnegentig in deel 12447 nummer 48 van het afschrift ener akte houdende uitgifte in erfpacht en opstal tot en met een en dertig december tweeduizend twee en negentig, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom op twaalf november daaraanvooraangaande verleden voor Mr H.J.M.G.Tielens, notaris te Arnhem verleden.

KOOPPRIJS. VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----  
Het te betalen bedrag bedraagt de canon voor het eerste jaar of het resterend gedeelte van dat jaar aldus tweehonderd eenenzestig gulden tweeëntwintig cent (f.261,11) voor ieder der percelen aldus zeventhonderd drieëntachtig gulden drieëndertig cent (f.783,33) alsmede zijn aandeel in de kosten voor

de aanleg en het gereed doen komen van de infrastructuur zijnde (inclusief omzetbelasting) drieëntwintigduizend vijfhonderd gulden per perceel, aldus zeventigduizend vijfhonderd gulden (f.70.500,00), welke bedragen door koper zijn voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van ondererfpacht/opstal zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### BEDINGEN

kosten en belastingen.

#### Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, uitgifte in ondererfpacht/onderopstal en vestiging, waaronder begrepen de het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
  2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, welke voor rekening van koper komt.
- Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

#### Artikel 1

1. Verkoper is verplicht aan koper in ondererfpacht/onderopstal uit te geven ondererfpacht/onderopstal die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander ge-

-5-

bruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

- tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, --  
----- risico

### Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

----- garanties van verkoper-----

### Artikel 4.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot uitgifte in ondererfpacht/onderopstal en levering van het verkochte.
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de overeenkomst onder meer nog gegarandeerd dat:

- e. in de bodem van het verkochte geen giftige of milieuverontreinigende stoffen aanwezig zijn die schadelijk zijn of kunnen zijn voor het milieu of de volksgezondheid.
- f. aan hem per dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijziging, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was;
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;\_\_\_\_\_

- g. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrechten Gemeenten.\_\_\_\_\_

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder c, d en f gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.\_\_\_\_\_

----Verplichtingen koper en overige bedingen.-----

Voorts is tussen verkoper en koper overeengekomen:\_\_\_\_\_

- a. tussen koper en de te Doetinchem gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ebu Doetinchem B.V. is een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een recreatiebungalow, op de bij deze in ondererfpacht en opstal verworven perceel.\_\_\_\_\_

Verkoper garandeert tegenover koper dat door de gemeente Beuningen de voor de bouw van die bungalow vereiste vergunningen zijn of zullen worden verleend.\_\_\_\_\_

Koper verbindt zich tegenover verkoper deze bungalow te doen afbouwen overeenkomstig het bepaalde in gemelde aannemingsovereenkomst.---

- b. Koper verbindt zich terstond als lid van de vereniging: vereniging vakantiebungalowpark "de groene heuvels", gevestigd te Winssen (gemeente Beuningen), hierna te noemen: de vereniging, toe te treden en daarvan lid te blijven gedurende de periode dat hij eigenaar is van gemelde bungalow, om zich aan alle besluiten van de vereniging genomen of nog te nemen te onderwerpen en zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging stipt na te komen.\_\_\_\_\_

- c. Gemelde vereniging, waarvan koper de statuten heeft ontvangen, is onder meer belast met het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de leden en in verband daarmee het onderhouden van de contacten met de Stichting: "Stichting Recreatiepark De Groene Heuvels", hierna te noemen de stichting, welke stichting de gelden ten behoeve van (het onderhoud van de) algemene groenvoorzieningen, infrastructuur, wegen en parkeerplaatsen alsmede speeltuinen en centraal antennesysteem beheert, in welk bestuur van die stichting, voorzover

-7-

- mogelijk, twee bestuursleden zitten van gemelde vereniging.
- d. Koper verbindt zich -- voorzover niet reeds geschied bij het sluiten van de koopovereenkomst -- een service-overeenkomst aan te gaan en in stand te houden met verkoper en voormelde stichting ten behoeve van het vakantiebungalowpark waarvan het verkochte deel uitmaakt alsmede ten behoeve van het verkochte zelf, of een door verkoper aan te wijzen derde, met betrekking tot de door deze aan hem ten behoeve van het gebruik van de bungalow te verlenen diensten, welke diensten onder meer zullen omvatten het onderhoud van de infrastructuur en plantsoenen, de afvoer van vuilnis, de terreinverlichting, het toezicht op het terrein, hulp bij storingen of ongevallen, het schoonhouden van dakgoten en het op verzoek éénmaal per jaar aftappen van water bij vorst.
- e. Het is niet toegestaan op of aan de bungalow of de daarbij behorende grond installaties voor de ontvangst van radio- of televisieprogramma's of voor het uitzenden daarvan te hebben, tenzij van dit verbod door de vereniging binnen de door verkoper gestelde grenzen ontheffing is verleend.
- f. Koper is ermee bekend dat de bungalows zullen worden aangesloten op de riolering waarop het gehele bungalowpark is aangesloten, welke riolering is aangesloten op het openbare riool. — Koper is gehouden bij te dragen in de belastingen inzake de riolering en de deswege aan de exploitant opgelegde heffingen en andere kosten.
- g. Koper is gehouden de aanplanting van zijn tuin te doen geschieden in overleg met de exploitant en de grond niet door middel van een hek of muur of op andere wijze dan met toestemming van de exploitant af scheiden van de aangrenzende percelen.
- h. Koper is verplicht zijn bungalow behoorlijk te onderhouden, daaronder mede begrepen het schilderwerk aan de buitenzijde en daarin of daaraan geen veranderingen aan te brengen die het architectonische uiterlijk wijzigen of andere opstellen zoals schuren of carports aan te brengen dan met toestemming van gemelde vereniging en de exploitant, zulks onverminderd even-

- tuele voorschriften van overheidswege.——
- i. De koper of de gebruikers van de bungalow dienen hun auto en/of andere vervoermiddelen te parkeren in de daarvoor aangelegde vakken.——
  - j. ten laste van het aan verkoper toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Ewijk sectie D nummer 303 en ten behoeve van het aan koper verkochte wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van overweg om te voet met een voertuig of een personenauto te gaan naar en te komen van de openbare weg naar het aan koper verkochte met dien verstande dat binnen het terrein stapvoets dient te worden gereden. ——

vestiging erfdienstbaarheid——

- k. Het hiervoor onder b tot en met j bepaalde wordt bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het door koper gekochte en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende kadastrale perceel gemeente Ewijk sectie D nummer 303.——

De comparant sub 1 in de sub b gemelde hoedanigheid verklaart toestemming te verlenen tot het vestigen van voormelde erfdienstbaarheden.——

- l. Het hiervoor sub b tot en met m bepaalde wordt bij deze tevens gevestigd, voor zover daarvoor vatbaar, als kwalitatieve verplichting zodanig:——

-dat de verplichtingen van koper uit deze bepalingen overgaan op degenen die gemeld registergoed onder bijzondere titel verkrijgen;——

- m. Het hiervoor sub b tot en met m bepaalde dient bij elke overdracht van het bij deze akte verkochte, respectievelijk een gedeelte daarvan, in de akte van overdracht/vestiging woordelijk te worden opgenomen, aan de verkrijger opgelegd en ten behoeve van belanghebbenden aangewend.——

Bij niet-nakoming van deze verplichting is door de vervreemder een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig procent (25%) van de in die akte vermelde tegenprestatie met een minimum van tienduizend gulden (f.10.000,00) verschuldigd ten behoeve van de exploitant, onverminderd de bevoegdheid van zowel de exploitant als van ieder van de overige belanghebbenden, waaronder ook begrepen gemelde vereniging verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.——



-9-

Waarbij bij bedoelde punten wordt gesproken over eigenaar en opvolger onder bijzondere titel wordt daaronder mede begrepen degene die een beperkt genotsrecht heeft.

- n. Verkoper verleent toestemming tot vestiging van een hypotheek op het gekochte binnen de grenzen die daartoe door de grondeigenaar zijn gesteld bij akte uitgifte in erfpacht/opstal aan verkoper.

-----ALGEMENE AKTE-----

-----artikel 5-----

Koper verklaart een exemplaar van de algemene akte, op elf juni negentienhonderd vier en negentig verleden voor een plaatsvervanger van voornoemde notaris Tielens, te hebben ontvangen en met de daarin opgenomen bepalingen en bedingen bekend te zijn en deze bepalingen en bedingen te beschouwen als waren zij woordelijk opgenomen in deze akte.

Koper verklaart zich te verbinden tot stipte nakoming van de in die akte opgenomen bepalingen en bij elke overdracht of vestiging van een beperkt recht van het bij deze akte verkregene deze bepalingen en bedingen in de akte van overdracht op te nemen of te verwijzen naar de algemene akte en aan koper die bepalingen op te leggen en van hem te bedingen en aan te nemen.

Onder overdracht wordt mede begrepen elke vestiging van een beperkt recht alsmede een economische overdracht van het in deze akte verkregene.

Indien koper het in dit artikel bepaalde niet nakomt verbeurt koper een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00).

-----CANON-----

-----artikel 6-----

1. De jaarlijkse canon bedraagt vijfhonderd gulden (f.500,00) per perceel bij vooruitbetaling te voldoen op uiterlijk acht en twintig december van elk jaar voorafgaande aan het jaar waarop de betaling betrekking heeft.
  2. De jaarlijkse betaling van de canon dient te geschieden door storting of overschrijving op de daartoe door de verkoper schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.
- Bij niet-tijdige betaling van de canon is de gerechtigde de wettelijke rente verschuldigd over het achterstallig bedrag te rekenen vanaf de vervaldag (acht en twintig december) tot aan de dag van algehele voldoening.

De boete zal echter ten alle tijde minimaal tien gulden bedragen.

Ten aanzien van alle door de gerechtigde verschuldigde bedragen wordt een beroep op verrekening uitgesloten.

3. De erfpachtscanon zal jaarlijks op een januari, voor het eerst op een januari negentienhonderd vierennegentig, worden verhoogd of verlaagd, overeenkomstig de stijging of daling, die het jaarprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie -- reeks voor werknemersgezinnen met in negentienhonderd vijftientachtig een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering op basis van negentienhonderd vijftientachtig is eenhonderd (1985=100), zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de maand september voorafgaande aan de herzieningsdatum --- vertoont ten opzichte van het cijfer van de maand september van het daaraanvoorafgaande jaar.  
Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publikatie van prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. De herziene canon geldt van rechtswege zonder dat een mededeling van de herziening door de exploitant aan de gerechtigde is vereist.
4. Alle belastingen en lasten die onder welke benaming ook gedurende de looptijd van het recht van (onder)erfpacht- en opstal zullen bestaan, op of wegens de eigendom en/of erfpacht/opstal van het terrein geheven, zijn voor rekening van de gerechtigde. Wanneer de exploitant belastingen of lasten, als hiervoor bedoeld, mocht hebben betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de gerechtigde, die verplicht zal zijn binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de exploitant te voldoen.

-----artikel 7-----

-----verbodsbepaling-----

De koper is niet bevoegd horeca activiteiten uit te oefenen casu quo te exploiteren op het gekochte casu quo in ondererfpacht/opstal verworvene.

-11-

De gerechtigde is niet bevoegd het verkochte in onder-oudererfpacht/opstal uit te geven behoudens schriftelijke toestemming van de exploitant.

-----artikel 8-----

Indien verkoper ooit de eigendom verkrijgt van de grondeigenaar zal het in deze akte bepaalde voorzoveel mogelijk blijven gelden tussen koper en verkoper.

---ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE-----  
-----OVEREENKOMSTEN-----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

-----VOLMACHT-----

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren:

bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan ieder der medewerkers van het kantoor van de ondergetekende notaris, zowel aan hen tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om ten behoeve van de openbare nutsbedrijven en/of energieleveranciers onder andere voor de doorgifte van telefoon en televisiesignalen, gas-, water- en electraververstrekking en afvoer van rioolwater een erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting of een beperkt recht te vestigen.

- OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE-----

-----BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE-----

-----VERPLICHTINGEN-----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel waarin woordelijk staat vermeld:

"14. kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen op te nemen bij uitgifte in ondererfpacht/opstal

14. Na te melden bedingen dienen in elke akte van uitgifte in ondererfpacht/opstal te worden opgenomen:

14. 1. De ondererfpachter/opstalhouder dient te gedogen dat palen, kabels, draden, aanduidingsborden, leidingen en dergelijke in, op of boven het in ondererfpacht/opstal gegeven terrein worden aangebracht en onderhouden op die plaatsen waar de gerechtigde het nodig

- zal achten.
14. 2. De ondererfpachter/opstalhouder is niet bevoegd zowel tijdens de duur van het recht van erfpacht en opstal als daarna gebouwen, werken en beplantingen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gerechtigde weg te nemen of af te breken.
  14. 3. De ondererfpachter/opstalhouder is verplicht tot herbouw van de opstallen, indien deze door welke oorzaak ook zijn tenietgegaan. De ondererfpachter is verplicht de opstallen te verzekeren en verzekerd te houden door middel van een deugdelijke brand- en opstalverzekering, afgesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekeringsmaatschappij.
  14. 4. De ondererfpachter/opstalhouder is verplicht om de in erfpacht en opstalrecht uitgegeven grond en de daarop aanwezige en nog te stichten opstallen in goede staat te brengen en te houden en daaraan alle nodige herstellingen te verrichten of doen verrichten, voorzover nodig ter waarborging van een goede exploitatie.
  14. 5. De ondererfpachter/opstalhouder mag op het terrein geen stortplaats houden; alle afvalstoffen dienen van het terrein te worden afgevoerd.
  14. 6. De ondererfpachter/opstalhouder mag op het terrein geen reclame aanbrengen of doen aanbrengen.
  14. 7. De (te stichten) woningen dienen te worden bestemd voor recreatieve doeleinden.
  14. 8. Op de uitgifte in ondererfpacht/opstal en de geschillen die daaruit voortvloeien of in verband daarmee ontstaan waarin de grondeigenaar en/of de gerechtigde partij(en) is (zijn) is Nederlands recht van toepassing. Geschillen ten aanzien hiervan worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Arnhem."

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze

-13-

tevens door verkoper voor die derden aangenomen.—

----- VERKLARING ARTIKEL 204c BOEK 2-----

----- BURGERLIJK WETBOEK-----

De comparant sub 1, handelende als gemeld, verklaarde dat artikel 2:204C van het Burgerlijk Wetboek ten deze niet van toepassing is daar de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Recreatiepark De Groene Heuvels B.V. ten tijde van de verkrijging van het opstalrecht/erfpacht nimmer eigenaar/opstalhouder of erfpachter was geweest van het ten deze verkochte en het ten deze verkochte ook nimmer heeft toebehoord aan de oprichter of aandeelhouder van voormelde besloten vennootschap.

De comparant sub 2 handelende als gemeld verklaart dat de aan deze akte ten grondslag liggende koopakte is gesloten nadat vennootschapskoper reeds meer dan 2 jaren was ingeschreven in het handelsregister (onder nummer 12827) zodat ten aanzien van koper het bepaalde in artikel 2:204C voornoemd niet van toepassing is.

----- ALGEMENE VOORWAARDEN/REGLEMENT-----

Koper verklaarde met de inhoud van het Reglement Recreatiepark De Groene Heuvels, die geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van dit reglement te hebben ontvangen, in welk reglement onder meer woordelijk staat vermeld:

- " 4. Iedere woning heeft een parkeerplaats bij de woning. Indien men met meerdere auto's aanwezig is, mogen deze niet op het terrein van het park geparkeerd worden, doch op de grote algemene parkeerplaats.
5. Het is niet toegestaan auto's op het park te repareren.
7. Iedere bewoner zorgt ervoor dat er geen afval rondslingert in het park, maar deponeert het afval in de daarvoor bestemde containers.
12. In principe is aan- en bijbouw niet toegestaan. Hierbij gelden de bepalingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst. Wijzigingen zijn niet toegestaan zonder toestemming van de vereniging van eigenaren en in overleg met de directie van het Recreatiepark.
13. De eigenaar zal zonder voorafgaande toe-

stemming van de direktie van het recreatiepark niet meer of andere objecten plaatsen.

14. Het is de eigenaar, casu quo gebruiker, — niet toegestaan --- behoudens gebruikelijk onderhoud --- op het terrein te graven, bomen te kappen of struiken te snoeien, tuintjes aan te leggen, (schotel)antennes te plaatsen, omheiningen of afscheidingen aan te brengen, veranda's te bouwen of tegelplateau's of andere voorzieningen aan te brengen zonder voorafgaande toestemming.
- Bouwsels mogen pas geplaatst casu quo gewijzigd worden na toestemming van de direktie van het recreatiepark en moet aan de gemeentelijke eisen voldoen.
15. Van de gekozen kleurstelling aan de buitentzijde van de woning kan niet worden afge- weken.
16. Bij gehele of gedeeltelijke verhuur is men- verplicht de woning te voorzien van een van de standaardinrichtingen, om het geheel be- heersbaar te houden.
19. De eigenaar van de woning, die opdracht — geeft tot verhuur, geeft jaarlijks voor een november aan in welke periode deze woning het komende jaar beschikbaar is voor ver- huur.
22. Bij verhuur in welke vorm dan ook is men — verplicht deze woning te laten reinigen door het Recreatiepark, zodat een volgende huur- der niet voor verrassingen staat.
25. Indien de eigenaar zelf zorgt voor huur — ders (gebruikers) van hun woning, dient men uiterlijk twee weken van tevoren schrifte- lijk aan het Recreatiepark door te geven, welke personen, aantal en welke periode de woning gebruikt gaat worden.
26. Indien de eigenaar zelf voor de huurders — zorgt, is de eigenaar voor behandeling, be- geleiding en administratiekosten tien pro- cent (10%) verschuldigd aan het recreatie- park van de dan geldende huurprijs in die periode.
27. Indien de eigenaar zelf huurders zoekt — voor zijn woning, kan de eigenaar een onder- houdscontract voor de tuin afsluiten met het

-15-

recreatiepark."

Voorzover mogelijk worden bovengenoemde bepalingen bij deze gevestigd in de vorm van een kwalitatieve verplichting.

Koper is verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte gekochte, vestiging van vruchtgebruik op het gekochte of uitgifte in zakelijk of persoonlijk genotsrecht of onder welke titel dan ook (waaronder uitdrukkelijk begrepen het sluiten van een huurovereenkomst) bovenstaande bepalingen uit het reglement woordelijk op te nemen in de akte van vervreemding, vestiging van vruchtgebruik, huur, enzovoorts, deze bepalingen aan de wederpartij op te leggen, van de wederpartij te bedingen en voor en namens verkoper bij deze akte aan te nemen.

-----BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST-----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijven de bepalingen van de koopovereenkomst onverminderd van kracht in welke koopovereenkomst ondermeer woordelijk staat vermeld:

"8. Koper is bevoegd het registergoed te verhuren met inachtneming van het navolgende:

1. Indien koper verhuurt zonder tussenkomst van verkoper casu quo door verkoper aangestelde beheerder is koper verplicht:
  - a. uiterlijk tien dagen voorafgaande aan de verhuur dit schriftelijk mede te delen aan verkoper casu quo beheerder;
  - b. een vergoeding te betalen aan verkoper welke vergoeding jaarlijks door verkoper zal worden vastgesteld een maand voorafgaande aan het desbetreffende jaar, welke vergoeding thans tien procent (10%) bedraagt;
  - c. het verhuurde door verkoper op kosten koper te laten reinigen na elke huurperiode;
  - d. Zijn woning te voorzien van de zogenaamde standaard-inrichting;
  - e. Verhuurprijzen te hanteren zoals deze gelden voor woningen in het park in dezelfde periode.
2. Indien koper verhuurt met tussenkomst van verkoper casu quo de door verkoper aangestelde beheerder is koper verplicht:
  - a. Zijn woning te voorzien van de zogenaamde standaard-inrichting.

- b. Deze standaard-inrichting omvat onder meer het serviesgoed, de meubels en voorts alle andere goederen, die staan vermeld op een lijst, die door de beheerder wordt overhandigd bij het aangaan van de huurovereenkomst.
  - c. Indien koper niet voldoet aan het gestelde in dit artikellid 2, is verkoper bevoegd de inrichting door de vaste inrichting te vervangen op kosten van de koper.
  - d. Uiterlijk een en dertig december van het voorafgaande jaar aan verkoper opdracht tot verhuur te verstrekken onder vermelding van de beschikbare periode.
  - e. Verkoper zal vooraf de vergoeding verschuldigd voor bemiddeling aan koper opgeven.
9. Verkoper draagt in het in artikel 8 lid 2 bedoelde geval zorg voor onderhoud van de tuin behorende bij het registergoed.
- In het in artikel 8 lid 1 bedoelde geval draagt koper zorg voor het in goede staat houden van de tuin.
- Indien koper in verzuim is betreffende het onderhoud stuurt verkoper aan koper een brief met het verzoek dit verzuim binnen acht dagen te herstellen.
- Indien binnen die termijn niet is voldaan aan voormeld onderhoud is verkoper bevoegd op kosten van de koper voor dit onderhoud zorg te dragen.
13. Koper verplicht zich en geeft reeds nu voor alsdan volmacht tot de vestiging van beperkte rechten casu quo erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen:
- a. als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - b. de verplichting tot aansluiting op een door verkoper of door verkoper aan te wijzen beheerder geëxploiteerd Centraal antennesysteem;
  - c. alsmede van de volgende beperkte rechten:—
    - 1. De ondererfpachter/opstalhouder dient te gedogen dat palen, kabels, draden, aanduidingsborden, leidingen en dergelijke in, op of boven het in ondererfpacht/opstal gegeven



-17-

- terrein worden aangebracht en onderhouden op die plaatsen waar de gerechtigde het nodig zal achten.
2. De ondererfpachter/opstalhouder is niet bevoegd zowel tijdens de duur van het recht van erfpacht en opstal als daarna gebouwen, werken en beplantingen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gerechtigde weg te nemen of af te breken.
  3. De ondererfpachter/opstalhouder is verplicht tot herbouw van de opstallen, indien deze door welke oorzaak ook zijn tenietgegaan. De ondererfpachter is verplicht de opstallen te verzekeren en verzekerd te houden door middel van een deugdelijke brand- en opstalverzekering, afgesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekeringsmaatschappij.
  4. De ondererfpachter/opstalhouder is verplicht om de in erfpacht en opstalrecht uitgegeven grond en de daarop aanwezige en nog te stichten opstallen in goede staat te brengen en te houden en daaraan alle nodige herstellingen te verrichten of doen verrichten, voorzover nodig ter waarborging van een goede exploitatie.
  5. De ondererfpachter/opstalhouder mag op het terrein geen stortplaats houden; alle afvalstoffen dienen van het terrein te worden afgevoerd.
  6. De ondererfpachter/opstalhouder mag op het terrein geen reclame aanbrengen of doen aanbrengen.
  7. De (te stichten) woningen dienen te worden bestemd voor recreatieve doeleinden.
  8. Op de uitgifte in ondererfpacht/opstal en de geschillen die daaruit voortvloeien of in verband daarmee ontstaan waarin de grondeigenaar en/of de gerechtigde partij(en) is (zijn) is Nederlands recht van toepassing. Geschillen ten aanzien hiervan worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Arnhem."

De sub 1 genoemde persoon in de sub b gemelde hoedanigheid verklaart in te stemmen met het in deze akte gevestigde recht van ondererfpacht/opstal alsmede medewerking te verlenen aan de vestiging van

de in deze akte genoemde erfdienstbaarheden.——

-----OMZETBELASTING-----

De uitgifte in ondererfpacht/opstal is belast met omzetbelasting daar het verkochte bouwrijp is gemaakt zodanig dat er omzetbelasting is verschuldigd.——

Bij de grondslag voor de omzetbelasting wordt overeenkomstig artikel 8 lid 6 Wet op de Omzetbelasting en artikel 5 Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting rekening gehouden met de toekomstige canon.——

Deze canon is ter gelegenheid van de vestiging van het onderopstalrecht/erfpacht belast en mitsdien in de toekomst vrijgesteld daar reeds nu omzetbelasting wordt betaald.——

De verschuldigde omzetbelasting bedraagt eenduizend vierhonderd zeven en tachtig gulden en vijftig cent (f.1.487,50) per perceel aldus vierduizend vierhonderd tweeënzestig gulden vijftig cent (f.4.462,50).

-----DIVERSEN/OMZETBELASTING-----

Partijen stellen met betrekking tot deze overeenkomst vast ten aanzien van het verkochte:——

- a. dat het terrein op hoogte is gebracht;——  
dat het perceel is geëgaliseerd;——  
dat de bouwput is uitgegraven en op het terrein is uitgezet/aangegeven waar de opstal zal worden gebouwd (voorzover niet reeds geschied);——
- b. dat deze werkzaamheden uitsluitend ten behoeve van het verkochte is geschied;——
- c. dat het bouwterrein op het tijdstip van het passeren van deze akte bouwrijp is gemaakt en derhalve beschouwd moet worden als een vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11, eerste lid van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zoals deze bepaling is te verstaan in het arrest van de Hoge Raad der Nederlanden van een en twintig november negentienhonderd negentig, gepubliceerd in BNB 1991/19;——
- d. dat verkoper mitsdien ter zake van deze levering omzetbelasting is verschuldigd en gerechtigd is deze aan koper in rekening te brengen.——

Indien koper een rechtsgeding in welke vorm dan ook aangaat welke ertoe leidt dat verkoper reeds in aftrek gebrachte omzetbelasting dient terug te betalen komt deze te betalen omzetbelasting voor rekening van koper. Voorts is verkoper bevoegd alle door hem geleden schade ten gevolge van dit rechtsgeding aan koper in rekening te brengen.——

-19-

Koper is verplicht deze bepaling ten aanzien van de omzetbelasting gedurende een termijn van tien jaren ingaande heden op te nemen in elke akte houdende overdracht van het verkochte of vestiging van een beperkt recht op te leggen aan en te bedingen van de opvolgend verkrijger casu quo beperkt gerechtigde en dit voor en namens verkoper aan te nemen onder verbeurte van een boete van tienduizend gulden (f.10.000,00) bij niet nakoming van deze opname—  
plicht.

-----OVERDRACHTSBELASTING-----

De comparanten, die sub 1 handelende als gemeld, verklaren een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer daar de ondernemer die dit goed levert dit goed niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

-----WOONPLAATSKEUZE-----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Tenslotte verklaarden de comparanten nog dat op deze overeenkomst het Nederlandse recht van toepassing is.

Van het bestaan van de volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Arnhem op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

tien uur en vyftig minuten

(Getekend): B.D.B. Heezen - H. Pijman - R. Hendriks

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. R. Hendriks.

Ondergetekende, Mr JOHANNES CAROLUS WILHELMUS HENDRIKS, kandidaat-notaris, wonende te Winssen, gemeente Beuningen, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Mr HUBERT JULES MARIE GÉRARD TIELENS, notaris ter standplaats Arnhem, verklaart dat het registergoed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

w.g. R. Hendriks.

Ondergetekende, Mr Johannes Carolus Wilhelmus Hendriks, kandidaat-notaris, wonende te Winssen, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Mr Hubert Jules Marie Gérard Tielens, notaris ter standplaats Arnhem, wonende aldaar, verklaart dat hij het bijbehorende afschrift heeft ondertekend, en dat dit stuk eensluidend is met het afschrift.

