



7939/11

157

93.423A1

ALGEMENE AKTE.

D

Heden, de ACHT EN TWINTIGSTE MAART -----
NEGENTIENHONDERD VIER EN NEGENTIG, -----
Verscheen voor mij, Mr ATZE CORNELIS DE VRIES, NOTARIS
ter standplaats ZWARTSLUIS: -----

de heer HENDRIK LEONARD PETER KEUR, vennootschaps-
directeur, geboren te Meppel op vier en twintig maart
negentienhonderd zeven en veertig, wonende te Meppel,
Zuideinde 110, postcode 7941 GL, gehuwd, -----
ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig di-
recteur van de statutair te GIETHOORN, gemeente Bre-
derwiede, doch feitelijk te Meppel aan de Grote Akker-
straat 20, postcode 7941 BB, gevestigde besloten ven-
nootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: ----
"BEULAEKE HAVEN B.V.", en als zodanig deze vennootschap
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke ven-
nootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordelijk Over-
ijssel te Zwolle onder dossiernummer: 50071, -----
wordende voornoemde vennootschap hierna ook genoemd: --
"Beulaeke Haven B.V.". -----

I. OVERWEGINGEN. -----

Vooraf gaf de comparant, handelend als gemeld, te ken-
nen: -----

A. OPZET EN INRICHTING VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX ---
"BEULAEKE HAVEN". -----

Beulaeke Haven B.V. is eigenaresse van het recreatie-
centrum Beulaeke, staande en gelegen aan de Veneweg
nummer 294 te Wanneperveen in de gemeente Brederwiede,
uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer vijf
hectaren en vier en twintig aren VAN het perceel kadas-
traal bekend als gemeente WANNEPERVEEN in Sectie D on-
der 5412, zulks blijkens de akte tot ontbinding en her-
uitgifte opstalrecht op heden voor mij, notaris, ver-
leden, van welke akte een afschrift vóór het afschrift
van de onderhavige Algemene Akte zal worden ingeschre-
ven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en
de Openbare Registers te Zwolle met betrekking tot een
gedeelte ter grootte van ongeveer vijf en dertig cen-
tiaren van voorschreven kadastrale perceel belast met
EEN RECHT VAN OPSTAL voor het in eigendom hebben van
EEN STARTTOREN ten behoeve van de te WANNEPERVEEN in de
gemeente Brederwiede, postadres: Veldmaat 7, 7772 KM
Hardenberg, gevestigde vereniging met volledige rechts-
bevoegdheid, genaamd: WATERSPORTVERENIGING "HOLLANDS
VENETIE", welk opstalrecht is ingegaan op heden en is
verleend voor een tijdvak van vijf en twintig jaren. --
Voorschreven recreatiecentrum heeft bestaan uit een
horecagelegenheid met verdere aanhorigheden, kampeer-
terrein, enzovoort. Volledig onafhankelijk van de ex-
ploitatie van de naast het recreatiecentrum gelegen
jachthaven zal Beulaeke Haven B.V. in diverse fasen ---
overgaan tot de bouw van vier appartementengebouwen,
elk bestaande uit twintig appartementen, welke gebouwen
worden genaamd: "Grundel", "Boeier", "Botter" en -----
"Schouw", van welke gebouwen de ondergrond uitmaakt de

No. 5704.

28 maart 1994.



93.423A2

percelen kadastraal bekend als gemeente WANNEPERVEEN in Sectie D onder de nummers 4851, groot twee aren en drie en twintig centiaren; 5411, groot zeven en dertig aren en elf centiaren; 5410, groot een en dertig aren en --- vijf centiaren; 5409, groot twee en dertig aren en twee en zestig centiaren; en 5408, groot acht en twintig --- aren en drie en twintig centiaren, alsmede tot de bouw van één appartementsgebouw, bestaande uit veertig ---- hotelappartementen, welk laatstbedoelde gebouw wordt -- genaamd: "Punter". De splitsing in vorenbedoelde tachtig appartementen met betrekking tot de gebouwen, genaamd: "Grundel", "Boeier", "Botter" en "Schouw", zal bij daartoe strekkende akte op heden voor mij, notaris, te verlijden plaatsvinden. Met betrekking tot vorenbedoelde appartementen bestaat de mogelijk voor iedere eigenaar om door middel van het nader door Beulaeke --- Haven B.V. uit te werken rendementsconcept het appartement - behoudens eigen gebruik - voor verhuur ter beschikking te stellen in het kader van de exploitatie van het recreatiegebouw, bestaande uit een hotel met restaurant, zwembad, sauna en verdere voorzieningen. Vorenbedoeld recreatiegebouw, alsmede vorenbedoelde appartementsgebouwen en voorts alle daarbij behorende toegangswegen en de voor gemeenschappelijke rekening te onderhouden groenvoorzieningen, houtopstanden, parkeerplaatsen en de eventuele later te stichten schiphuizen zullen als volledig zelfstandig appartementencomplex, genaamd: APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAEKE HAVEN", worden aangemerkt. Van de in diverse fasen te bouwen appartementsgebouwen zullen de afzonderlijke appartementsrechten als afzonderlijke bouwkavels worden verkocht en geleverd. De toegangswegen tot de appartementsgebouwen en de aan vorenbedoelde appartementsgebouwen grenzende groenvoorzieningen en houtopstanden zullen voor gemeenschappelijke rekening van alle eigenaren van vorenbedoelde appartementen en hotelappartementen dienen te worden onderhouden, een en ander overeenkomstig hetgeen is bepaald in de hierna te vermelden Algemene Voorwaarden met betrekking tot het Appartementencomplex ----- "Beulaeke Haven". -----

Beulaeke Haven B.V. danwel haar rechtsopvolgers behouden uitdrukkelijk de bevoegdheid om voorschreven opzet van het appartementencomplex te allen tijde te wijzigen, te beperken danwel uit te breiden, zodat de koper van een appartementsrecht, enzovoort aan hetgeen hiervoor is omschreven op geen enkele wijze enig recht kan ontleenen. -----

B. APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAEKE HAVEN" VOLLEDIG ONAFHANKELIJK VAN DE NAASTGELEGEN JACHTHAVEN "BEULAEKE HAVEN". -----

Aan het recht van eigendom van een appartementsrecht respectievelijk het recht van erfpacht respectievelijk het lidmaatschap van de vereniging van eigenaren kan op geen enkele wijze het recht van eigendom van de naastgelegen jachthaven "Beulaeke Haven" ontleend worden,



303

93.423A3

noch kan enig beperkt recht en/of het recht van huur, pacht of ander gebruiksrecht op vorenbedoelde jachthaven deswege geclaimd worden. -----

II. ALGEMENE VOORWAARDEN. -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze akte te willen vastleggen de ALGEMENE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAKE HAVEN", welke algemene voorwaarden luiden als volgt: -----

VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE ALGEMENE NUTSBEDRIJVEN ALSMEDE AANSLUITING OP DE RIOLERING VAN DE GEMEENTE --- BREDERWIEDE. -----

Artikel 1. -----

Aangezien alle appartementsrechten zullen worden voorzien van gas -, water -, electriciteit -, telefoon - en aansluiting op een centraal antenne-systeem is de betreffende eigenaar verplicht alle ten behoeve van bedoelde voorzieningen in de bouwkavel aanwezige leidingen en buizen, enzovoort in stand te laten en zich te onthouden van alle handelingen, die op enigerlei wijze schade aan bedoelde voorzieningen zouden kunnen veroorzaken, zoals het graven van afwateringssloten, greppels en dergelijke, alsmede om zich te onthouden van het planten en houden van struiken en bomen, die een extra belasting voor de aanwezige leidingen en buizen, enzovoort zouden kunnen betekenen. Iedere eigenaar van een appartement is verplicht te gedogen, dat de betreffende nutsbedrijven, die de voorzieningen van gas, water, electriciteit en telefoon verzorgen danwel de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen via het centraal antenne-systeem doorgeven, bedoelde leidingen en buizen, enzovoort mogen aanleggen, gebruiken en in stand houden in de gronden, gelegen rondom de appartementsgebouwen, alsmede dient iedere eigenaar van een appartementsrecht te gedogen, dat op en in de gronden, gelegen rondom de appartementsgebouwen, zodanige werkzaamheden worden verricht, die voor het inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van bedoelde leidingen en buizen, enzovoort vereist mochten zijn. Indien en voorzover de hiervoor omschreven goedogverplichtingen ten laste van de eigenaren der appartementsrechten niet reeds als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn gevestigd, zal bij iedere akte van levering van een appartementsrecht het vorenstaande als kwalitatieve verplichting ten laste van de betreffende eigenaar en ten behoeve van bedoelde nutsbedrijven worden gevestigd. Vorenbedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen mede overgaan op diegenen, die de appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zullen mede gelden ten opzichte van huurders, pachters, erfpachters of vruchtgebruikers van de appartementsrechten, zodat deze mede aan bedoelde kwalitatieve verplichtingen gebonden zullen zijn. Ter aanvulling of vervanging van bedoelde kwalitatieve verplichtingen kunnen vorenstaan-



93.423A4

de gedoogverplichtingen mede bij de afzonderlijke notariële akte van levering ten laste en nutte van het betreffende verkochte appartemenstrech en de overige aan Beulaeke Haven B.V. in eigendom verblijvende grond als erfdienstbaarheden worden gevestigd. In verband met de aansluiting van de appartementsrechten op de gemeentelijke riolering geldt het hiervoor bepaalde op overeenkomstige wijze met betrekking tot de buizen van bedoelde riolering. De hiervoor omschreven gedoogplichten gelden op overeenkomstige wijze met betrekking tot de buizen van de riolering en bedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen - voorzover nodig - mede ten behoeve van de Gemeente Brederwiede worden gevestigd. -----
GEBRUIK EN BEWONING VAN DE APPARTEMENTEN. -----

Artikel 2. -----

De appartementen zullen uitsluitend en alleen bestemd zijn voor recreatiebewoning, zodat permanente bewoning op geen enkele wijze en onder geen enkele voorwaarde toegestaan zal zijn. Aan de appartementsgebouwen danwel op de gronden, gelegen rondom de appartementsgebouwen, zal het niet zijn toegestaan zonder de vereiste toestemming van de overheid en zonder de vereiste dispensatie als hierna in artikel 7 van de onderhavige Algemene Voorwaarden omschreven aan- of bijbouw te richten en/of reclame zichtbaar op te hangen, danwel het uiterlijk van de appartementsgebouwen door verbouw of afwijkende kleurstellingen te wijzigen, danwel berg-hokken, hondenhokken, andere roerende of onroerende bouwsels en/of schuttingen op de gronden, gelegen rondom de appartementsgebouwen, te plaatsen. Indien naar het oordeel van de op te richten VERENIGING VAN EIGENAREN APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAEKE HAVEN" als hierna in artikel 6 van de onderhavige Algemene Voorwaarden omschreven, hierna ook te noemen: "eigenaarsvereniging", overtreding van de hiervoor weergegeven bepalingen ---- mocht plaatsvinden, dan dient op eerste aanmaning van de eigenaarsvereniging een en ander binnen één maand in de oude staat te worden hersteld bij gebreke waarvan de eigenaarsvereniging zulks op kosten van de eigenaar van de betrokken kavel het herstel in de oude staat kan laten plaatsvinden, een en ander onverminderd de mogelijkheid tot het opleggen van een boete als hierna in artikel 8 van de onderhavige Algemene Voorwaarden is omschreven. -----

TOEGANGSWEGEN EN PARKEERPLAATSEN. -----

Artikel 3. -----

De in het appartementencomplex aanwezige wegen, welke bestemd zijn als toegangswegen tot de te bouwen appartementsgebouwen en/of de rondom voormelde gebouwen gelegen parkeerplaatsen, aangezien iedere eigenaar van een appartement recht heeft op een eigen parkeerplaats, en/of de ligplaatsen van de vaartuigen, welke zijn afgemeerd hetzij in het appartementencomplex zelve hetzij in de naast het appartementencomplex gelegen jachthaven danwel overige recreatieve voorzieningen en/of het ter-



503
7

93.423A5

rein, gelegen ten oosten van vorenbedoelde jachthaven, zullen tot gemeenschappelijk gebruik door de bewoners, alsmede de gebruikers van de afzonderlijke appartementsrechten en de daarbij behorende parkeerplaatsen en/of vorenbedoelde ligplaatsen danwel tot gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren alsmede de bewoners alsmede de gebruikers van de ten oosten van vorenbedoelde jachthaven gelegen terrein(en) en/of de daarop gestichte danwel te stichten opstallen dienen en wel om te komen en te gaan van en naar enerzijds hetzij de --- openbare weg en/of de parkeerterreinen alsmede anderzijds hetzij voorschreven appartementsgebouwen en de rondom voormelde gebouwen gelegen parkeerplaatsen en/of ligplaatsen en/of terrein(en) en/of de op voormelde terrein(en) gestichte danwel te stichten opstallen. --- Onverminderd de bevoegdheid van iedere eigenaar en/of huurder en/of gebruiker van hetzij een appartementsrecht met de daarbij behorende parkeerplaats hetzij een ligplaats als hiervoor bedoeld hetzij de ten oosten van voormelde jachthaven gelegen terrein(en) en/of de daarop reeds gestichte danwel te stichten opstallen om van bedoelde wegen met een voertuig gebruik te maken ten-einde hetzij op de bij het appartementsrecht behorende parkeerplaats te parkeren hetzij de ten oosten van voormelde jachthaven gelegen terrein(en) en de daarop reeds gestichte danwel te stichten opstallen te bereiken hetzij op de daartoe bestemde plaatsen kort te parkeren, welke speciaal daartoe aangegeven plaatsen voor kort parkeren uitsluitend en alleen bestemd zullen zijn voor het laden en lossen, zal het gebruik van de in het appartementencomplex aanwezige wegen voorzover het voertuigen betreft overigens strikt verboden zijn. De uitdrukkelijk op het appartementencomplex aangegeven parkeerplaatsen zullen in eerste instantie uitsluitend en alleen voor het parkeren van automobielen bestemd zijn, zodat het parkeren en stallen van aanhangwagens, trailers of andere voertuigen dan automobielen, alsmede het opslaan van roerende zaken niet zullen zijn toegestaan, tenzij hiervoor dispensatie is verleend als ---- hierna in artikel 7 van de onderhavige Algemene Voorwaarden is omschreven. Met uitzondering van zowel de daarvoor bestemde parkeerplaatsen als de op het appartementencomplex aangegeven plaatsen voor kort parkeren in verband met het laden en lossen van personen en goederen zullen zich op het gehele terrein van het appartementencomplex "Beulaeke Haven" geen stilstaande voertuigen mogen bevinden. ----- Onverminderd hetgeen hiervoor is omschreven heeft ---- Beulaeke Haven B.V. danwel de nader door haar aan te wijzen derden, zoals de aannemer, enzovoort, te allen tijde het recht om voorschreven parkeerterrein op zodanige wijze, waaronder uitdrukkelijk begrepen de bevoegdheid tot het opslaan van goederen, het voor lange tijd laten stilstaan en parkeren van kranen, vrachtwagens, enzovoort, te gebruiken als in het kader van de



bu
7

93.423A6

eventuele bouw van schiphuizen danwel in het kader van andere op het appartementencomplex aan te brengen voorzieningen noodzakelijk en/of gewenst mocht zijn. -----

GEBODS - EN VERBODSBEPALINGEN. -----

Artikel 4. -----

Naast afzonderlijke appartementen maken zowel de toegangswegen tot de appartementengebouwen als de overige stroken grond bestemd voor de gemeenschappelijke groen-voorziening en/of houtopstand, welke toegangswegen en stroken grond bij de onderhavige akte aan de eigenaarsvereniging in erfpacht zullen worden uitgegeven, het uitsluitend en alleen tot het Appartementencomplex "Beulaeke Haven" behorende terrein uit. Met betrekking tot het Appartementencomplex "Beulaeke Haven" gelden de navolgende gebods- en verbodsbepalingen: -----

1. Op het terrein van het appartementencomplex zullen honden en andere huisdieren uitsluitend aan een lijn mogen worden gehouden; uitwerpselen dienen door de eigenaar van het dier te worden verwijderd. Per appartementsrecht zullen niet meer dan twee huisdieren aanwezig mogen zijn; -----
2. Op het terrein van het appartementscomplex zal geen vee mogen worden gehouden, gestald of geweid; -----
3. De in het appartementencomplex aanwezige houtopstanden - voorzover op het gemeenschappelijke terrein aanwezig - moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden gekapt. Zij zullen door en vanwege de eigenaarsvereniging worden onderhouden. Zonder ----- schriftelijke toestemming van het bestuur mag niet worden overgegaan tot het knippen of snoeien van bomen. Het bestuur van de eigenaarsvereniging kan boetes opleggen aan die eigenaren, die zonder ----- schriftelijke toestemming van het bestuur overgaan tot het kappen en/of snoeien van bomen, welke zich op het gemeenschappelijke terrein bevinden, terwijl de eigenaarsvereniging tevens op kosten van de betrokken eigenaar tot herinplant kan overgaan; -----
4. Daags tussen drieëntwintig en zeven uur zullen de bewoners verplicht zijn alle lawaai en andere overlast ten aanzien van elkaar te vermijden en te voorkomen. Voorts dient een ieder zich te allen tijde van voor anderen hinderlijk optreden te onthouden. Op het terrein van het appartementencomplex zijn kampvuren uitdrukkelijk verboden. Het ophangen van was- en beddegoed in het zicht van omwonenden dient vermeden te worden. Huis- en grofvuil dient binnenshuis te worden opgeslagen danwel uitsluitend en alleen te worden gestort in de op het terrein aanwezige vuilcontainers en/of in andere daarvoor aangelegde algemene voorzieningen; -----
5. Op het terrein van het appartementencomplex zullen geen andere opstallen gesticht mogen worden dan de daarop gebouwde appartementengebouwen. Voorts zullen uitsluitend eventuele opstallen ten behoeve van installaties van de openbare nutsbedrijven toegestaan



749

93.423A7

zijn. Onverminderd hetgeen hiervoor is omschreven -- heeft Beulaeke Haven B.V. danwel haar rechttopsvolger te allen tijde het recht om op het terrein van het appartementencomplex andere door haar gewenste voorzieningen aan te brengen danwel opstallen, zoals eventuele schiphuizen, te stichten; -----

6. Het is iedere eigenaar en/of bewoner en/of gebruiker van een appartementsrecht uitdrukkelijk verboden caravans, tenten en/of andere verplaatsbare wooneenheden en dergelijke bij of in onmiddellijke omgeving van een appartementsgebouw te plaatsen; -----

7. Zolang nog niet alle appartementsrechten en/of eventuele schiphuizen in het totale appartementencomplex zijn verkocht danwel het appartementencomplex nog niet volledig is gerealiseerd, is het iedere eigenaar van een afzonderlijk appartementsrecht en/of eventueel schiphuis verboden om het voornemen tot vervreemding van zijn eigen appartementsrecht en/of eventueel schiphuis door bemiddeling van anderen dan L.D.H. Vastgoed B.V. en/of andere door Beulaeke --- Haven B.V. ingeschakelde verkooporganisaties kenbaar te maken door middel van het plaatsen van aanduidingsborden en/of het aanbrengen van aanplakbiljetten en/of daarmee vergelijkbare voorzieningen. ----

RADIO- EN TELEVISIEONTVANGST. -----

Artikel 5. -----

In alle appartementen zal ontvangstmogelijkheid voor -- radio- en televisietoestellen worden aangebracht door middel van aansluiting op een door het nutsbedrijf te beheren en te exploiteren centraal-antennesysteem. ---- Tevens zullen ten behoeve en ten laste van alle appartementsrechten en ten behoeve en ten laste van de ---- overige percelen, deel uitmakende van het appartementencomplex, worden gevestigd de erfdienstbaarheden, inhoudende de verplichting ten laste van ieder lijdend erf om op geen enkele wijze particuliere antenneschotels of andere ontvangstapparatuur te zullen aanbrengen, hebben en/of houden buiten op, aan of nabij het appartement. -----

EIGENAARSVERENIGING. -----

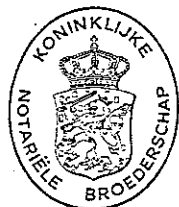
Artikel 6. -----

Er zal een eigenaarsvereniging worden opgericht (ge-- naamd: Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex "Beulaeke Haven", te vestigen te Wannperveen in de gemeente Brederwiede, waarvan de leden zullen worden gevormd door de eigenaren van alle appartementsrechten. Tevens zijn zowel de grondeigenaar van de in erfpacht uitgegeven toegangswegen en gemeenschappelijke groen-- voorzieningen en/of houtopstanden als de eigenaar van het recreatiegebouw te allen tijde bevoegd om als lid/ leden tot de vereniging toe te treden. De eigenaren van de appartementsrechten zullen steeds lid dienen te zijn en te blijven van bedoelde vereniging. Ook voor het geval een eigenaar om welke reden dan ook geen lid van de vereniging mocht blijken te zijn, dan is de betref--



93.423A8

fende eigenaar toch op grond van de onderhavige Algemeene Voorwaarden jaarlijks aan de vereniging een bedrag wegens servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik en vernieuwing, alsmede wegens kosten van afvoer van huisvuil verschuldigd, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die aan de leden zelf door de vereniging in rekening worden gebracht. Per appartementsrecht is de eigenaar daarvan verplicht voor zijn rekening te nemen een evenredig deel der kosten gemaakt voor onderhoud, vernieuwing en gebruik van de gemeenschappelijke toegangswegen en gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. Voor de totale door de eigenaarsvereniging verschuldigde erfpachtscanon met betrekking tot de gemeenschappelijke toegangswegen tot de appartementsgebouwen dient de eigenaar voor iedere aan hem in eigendom toebehorend appartementsrecht vijfhonderd gulden (f 500,00) per jaar (geïndexeerd) aan de vereniging te voldoen, een en ander met dien verstande, dat een eigenaar voor elke dag dat hij nalatig is in de betaling, nadat hij daartoe bij aangetekend schrijven is aangemaand, een boete zal verbeuren van twintig gulden (f 20,00) ten behoeve van de vereniging, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Naast de vereniging zullen de gezamenlijke eigenaren der appartementsrechten jegens de grondeigenaar voor de betaling van de totale erfpachtscanon aansprakelijk zijn, zodat op grond van vorenbedoelde aansprakelijkheid de grondeigenaar bevoegd is rechtstreeks van iedere eigenaar afzonderlijk het op grond van het vorenstaande door deze aan de eigenaarsvereniging verschuldigde jaarlijkse bedrag van vijfhonderd gulden (f 500,00), hetwelk is geïndexeerd op de wijze als hierna in het kader van de uitgifte in erfpacht zal worden aangegeven, te innen en wel op basis van een aan iedere eigenaar te zenden factuur. In de akten van levering van de afzonderlijke appartementsrechten dienen de respectievelijke kopers toe te treden als lid van de eigenaarsvereniging, terwijl de eigenaren verplicht zijn steeds hun opvolgende eigenaren weer als lid van de vereniging te doen toetreden. Zodra mogelijk zal het huidige (voorlopige) bestuur van de vereniging besluiten tot het beleggen van een algemene vergadering, tijdens welke bijeenkomst het aftredende bestuur verantwoording zal afleggen omtrent het gevoerde beleid en de financiële gang van zaken en de algemene vergadering een definitief bestuur zal kiezen uit de leden der vereniging. De leden/eigenaren zijn verplicht om ervoor te zorgen, dat diegenen, die onder hun verantwoordelijkheid van het appartementsrecht gebruik maken, zich onvoorwaardelijk aan de statuten van de eigenaarsvereniging, alsmede aan alle besluiten door de eigenaarsvereniging genomen, zullen houden en bedoelde statuten en besluiten onverkort zullen naleven. De ---- eigenaren zijn tevens verplicht bij eventuele verhuur van het appartementsrecht van de huurder te bedingen,



99

93.423A9

dat deze zich onvoorwaardelijk zal houden aan de statuten van de eigenaarsvereniging, alsmede aan alle door de eigenaarsvereniging reeds genomen danwel nog te nemen besluiten en dat de huurder bedoelde statuten en besluiten onvoorwaardelijk zal naleven. Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op de gezinsleden van de eigenaren en/of de huurders. De betreffende ----- eigenaar zal zowel jegens de eigenaarsvereniging als jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn voor de gedragingen van diegenen, die onder zijn verantwoordelijkheid van het appartementsrecht gebruik maken, alsmede voor de gedragingen van de huurders, indien en voorzover bedoelde gedragingen in strijd mochten zijn met de Algemene Voorwaarden en/of de statuten danwel vorenbedoelde besluiten van de eigenaarsvereniging. ---

DISPENSATIE. -----

Artikel 7. -----

Van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde kan met toestemming van het bestuur van de eigenaarsvereniging en van de grondeigenaar van het in erfpacht uitgegeven gemeenschappelijke terrein worden afgeweken, mits die toestemming steeds van geval tot geval wordt verstrekt. Voorts kunnen deze Algemene Voorwaarden mits met voorafgaande toestemming van vorenbedoelde grondeigenaar, door de algemene vergadering van de eigenaarsvereniging worden gewijzigd en aangepast bij besluit waarbij tenminste de eigenaren van drie/vierde van het totaal aantal appartementsrechten, waarop deze Algemene Voorwaarden betrekking hebben, voor het betrokken voorstel moeten hebben gestemd. -----

BOETECLAUSULE. -----

Artikel 8. -----

Bij niet-nakoming en/of overtreding van deze Algemene Voorwaarden door een eigenaar, huurder of gebruiker van een appartementsrecht kan aan een lid/eigenaar overeenkomstig het dienaangaande in de statuten van de eigenaarsvereniging bepaalde - een boete worden opgelegd, zulks onverminderd het eventuele recht op schadevergoeding. -----

VERMELDING DER ALGEMENE VOORWAARDEN. -----

Artikel 9. -----

De onderhavige Algemene Voorwaarden zullen in de akten van levering van de afzonderlijke appartementsrechten, alsmede in de koop-/aannemingsovereenkomsten danwel in welke andere akte met betrekking tot de exploitatie en/of beheer van het appartementencomplex ook worden aangeduid met de benaming: Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven". -----

III. BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT. -----

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 1 van vorenstaande Algemene Voorwaarden Appartementencomplex ----- "Beulaeke Haven" worden bij deze akte ten behoeve van zowel de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: "PTT TELECOM B.V.", gevestigd te --- 's-Gravenhage, onder meer kantoor houdende te Zwolle,



1003

93.423A10

postadres: Postbus 10004, 8000 GA Zwolle, hierna ook te noemen: "PTT Telecom", als de naamloze vennootschap, genaamd: "N.V. REGIONAAL NUTSBEDRIJF VOOR ZUID-DRENTHE EN NOORD OVERIJSSSEL (RENDO)", gevestigd te Meppel, ---- Marktstraat 6, postcode 7941 KR, hierna ook te noemen: "RENDO", als de naamloze vennootschap, genaamd: "N.V. ENERGIEBEDRIJF IJSSELMIJ", gevestigd te Zwolle, Zeven Alleetjes 1, postadres: Postbus 80, 8000 AB Zwolle, hierna ook te noemen: "Ijsselmij", als de naamloze vennootschap, genaamd: "WATERLEIDING MAATSCHAPPIJ OVER-IJSSEL N.V.", gevestigd te Zwolle, Dr. van Deenweg 2, postadres: Postbus 10005, 8000 GA Zwolle, hierna ook te noemen: "W.M.O.", als ten behoeve van de GEMEENTE ----- BREDERWIEDE, waarvan het stadhuis staat aan de Groenestraat 24, Vollenhove, postadres: Postbus 1, 8325 ZG Vollenhove, hierna ook te noemen: "Gemeente Brederwiede", op de wijze als is aangegeven in artikel 5, lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd kwalitatieve verbintenissen, welke volledig overeenkomen met de zakelijke rechten of gedogensverplichtingen als bedoeld in artikel 1 van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Als kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn zowel de Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex "Beulaeke Haven" met betrekking tot de in erfpacht uit te geven toegangswegen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of houtopstanden als iedere eigenaar met betrekking tot bij de hem in eigendom ---- zijnde appartementsrecht verplicht alle ten behoeve van de voorzieningen voor telefoon, gas, electriciteit en water danwel aansluiting op een centraal antenne-systeem en riolering aan te brengen of reeds aanwezige --- leidingen en buizen, enzovoort in stand te laten en zich te onthouden van alle handelingen, die op enigerlei wijze schade aan bedoelde voorzieningen zouden kunnen veroorzaken, zoals het graven van afwateringssloten, greppels en dergelijke, alsmede om zich te onthouden van het planten en houden van struiken en bomen, die een extra belasting voor de aanwezige leidingen en buizen, enzovoort zouden kunnen betekenen, en zijn tevens verplicht te gedogen, dat de hiervoor genoemde nutsbedrijven en/of de Gemeente Brederwiede, die de levering van gas -, water -, electriciteit - en telefoon verzorgen danwel de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen via het centraal antenne-systeem doorgeven of het rioleringsstelsel verzorgen de in erfpacht uitgegeven toegangswegen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of houtopstanden alsmede in de gronden, gelegen rondom de appartementengebouwen, bedoelde leidingen en buizen, enzovoort mogen aanleggen, gebruiken en in stand houden, alsmede te gedogen, dat op en in bedoelde gronden zodanige werkzaamheden worden verricht, die voor het inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van bedoelde leidingen en buizen, enzovoort vereist mochten zijn. Voor-



93.423A11

schreven kwalitatieve verbintenissen zullen mede overgaan op degenen, die vorenbedoeld appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl aan vorenbedoelde kwalitatieve verbintenissen mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van vorenbedoeld appartementsrecht zullen verkrijgen. -----

De comparant, handelend als mondeling gevolmachtigde van zowel P.T.T. Telecom als RENDO als IJsselmij als W.M.O. als de Gemeente Brederwiede, van welke mondelinge machtigingen mij, notaris, genoegzaam is gebleken, verklaarde de hiervoor omschreven vestiging van voorschreven kwalitatieve verbintenissen op de wijze als is aangegeven in artikel 5, lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor en namens voornoemde nutsbedrijven en de Gemeente Brederwiede aan te nemen.

IV. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID RECHT VAN DOORVAART. --

Ten behoeve van de in het appartementencomplex aan te leggen ligplaatsen worden bij deze akte ten laste van het aan Beulaeke Haven B.V. in eigendom toebehorende gedeelte van voormeld kadastrale perceel gemeente WANNEPERVEEN in Sectie D onder nummer 5412 en ten behoeve van de als afzonderlijke kavels water, welke uitsluitend en alleen bestemd zullen zijn om als ligplaats te dienen, elk mede uitmakende een deel van het kadastrale perceel gemeente WANNEPERVEEN in Sectie D onder nummer 5412, zulks indien en zodra vorenbedoelde gedeelten water krachtens de afzonderlijke akten van levering aan de uiteindelijke eigenaars in eigendom zijn overgedragen, gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van de betreffende ligplaats om met vaartuigen te komen van en te gaan naar enerzijds de betreffende ligplaats en anderzijds het openbare vaarwater, genaamd: "Beulaeke Wijde". -----

V. OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAREN. -----

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6 van voormelde Algemene Voorwaarden Appartementencomplex ----- "Beulaeke Haven" verklaarden de comparant, de heer ----- HENDRIK LEONARD PETER KEUR voornoemd, en de heer JITZE RIENK PRINSEN, ondernemer, geboren te Giethoorn op drie november negentienhonderd en vijftig, wonende te Wanneperveen, gemeente Brederwiede, K.C. van der Wolfpark 13, postcode 7946 AS, weduwnaar van mevrouw Reina Clara de Vries, hiermede gecompareerd, bij deze akte een ----- vereniging van eigenaren op te richten en daarvoor de navolgende STATUTEN vast te stellen: -----

NAAM, ZETEL, DOEL EN DUUR. -----

Artikel 1. -----

1. De vereniging draagt de naam: VERENIGING VAN EIGENAREN APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAEKE HAVEN". -----

2. Zij is gevestigd te WANNEPERVEEN in de gemeente Brederwiede. -----

DOEL. -----

Artikel 2. -----

De vereniging heeft ten doel: -----



93.423A12

- a. het uitoefenen, het bevorderen van de uitoefening, de coördinatie en de organisatie van het appartementencomplex door haar zelf en haar leden; -----
- b. de zorg voor het beheer en onderhoud van de wegen, het gemeenschappelijke terrein, de houtopstanden, planten en borders en dergelijke en andere gemeenschappelijke voorzieningen behorende tot voornoemd Appartementencomplex "Beulaeke Haven" te Wanneperveen in de gemeente Brederwiede, alsmede het in erfpacht verkrijgen van de gemeenschappelijke toegangswegen tot de appartementengebouwen, alsmede vorenbedoelde groenvoorzieningen en/of houtopstanden; -----
- c. het verwerven, exploiteren en beheren of doen exploiteren en beheren van een gemeenschappelijke antenne-inrichting ten behoeve van de leden en het verrichten van alle werkzaamheden, welke hiermede in de ruimste zin verband houden; -----
- d. het behartigen van die belangen van voornoemd Appartementencomplex "Beulaeke Haven" en van de leden der vereniging, welke daarvoor krachtens besluit van de algemene vergadering in aanmerking komen. -----

DUUR. -----

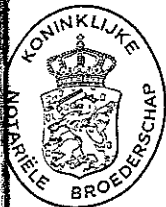
Artikel 3. -----

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd. -----

LIDMAATSCHAP. -----

Artikel 4. -----

1. Tot het lidmaatschap worden uitsluitend toegelaten de eigenaren van alle op het appartementencomplex aanwezige appartementsrechten. Tevens zijn zowel de grondeigenaar van het gemeenschappelijke terrein, hetwelk in erfpacht zal worden uitgegeven, als de eigenaar van het recreatiegebouw te allen tijde bevoegd om als lid/leden tot de vereniging toe te treden. De oprichters der vereniging zullen in principe slechts lid van de vereniging kunnen zijn zolang zij vanaf de oprichting deel uitmaken van het voorlopige bestuur der vereniging, tenzij de algemene vergadering aan de oorspronkelijke oprichters der vereniging van het hiervoor omschreven vereiste dispensatie mocht verlenen. -----
2. Behoudens ten aanzien van de in het vorige lid aangegeven oprichters, alsmede behoudens ten aanzien van zowel vorenbedoelde grondeigenaar als de eigenaar van het recreatiegebouw is het lidmaatschap van de vereniging kwalitatief en derhalve niet persoonlijk.
3. De lidmaatschapsrechten kunnen met schriftelijke toestemming van de eigenaar in zijn plaats worden uitgeoefend door de bewoner/gebruiker-niet eigenaar. Indien een appartementsrecht aan meer dan één eigenaar toebehoort, worden de eigenaren gezamenlijk als één lid van de vereniging aangemerkt. Zij zijn tegenover het bestuur verplicht een hunner of een derde aan te wijzen die namens hen gezamenlijk de aan het lidmaatschap verbonden rechten en plichten uitoefent. Deze aanwijzing dient schriftelijk te ge-



93.423A13

schieden. De gezamenlijke eigenaren zijn hoofdelijk tegenover de vereniging aansprakelijk. -----

4. In afwijking van het overigens in deze statuten bepaalde omtrent het stemrecht, kan het lid dat eigenaar is van meerdere appartementsrechten net zoveel stemmen uitbrengen als hij appartementsrechten bezit. Het vorenstaande geldt voor zoveel mogelijk mede op overeenkomstige wijze met betrekking tot alle overige aan het lidmaatschap verbonden rechten en/of verplichtingen. -----

Artikel 5. -----

1. Het lidmaatschap eindigt: -----
- a. doordat het lid ophoudt eigenaar te zijn als bedoeld in artikel 4, lid 1; -----
- b. door schriftelijke opzegging namens de vereniging, waartoe het bestuur met algemene stemmen kan besluiten wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren; -----
- c. door ontzetting namens de vereniging, waartoe het bestuur met algemene stemmen kan besluiten, wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging, waaronder in ieder geval zijn begrepen de Algemene Voorwaarden Appartemen-tencomplex "Beulaeke Haven", handelt of de vereniging op onredelijke wijze behandelt. Terzake van deze ontzetting is het bepaalde in artikel 36, lid 2 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek volledig van toepassing. -----
- d. door ontbinding van de vereniging. -----
2. Een lid kan zijn lidmaatschap niet opzeggen zolang hij eigenaar is als bedoeld in artikel 4. -----
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel kunnen zowel de oorspronkelijke oprichters als vorenbedoelde grondeigenaar als de eigenaar van het recreatiegebouw hun lidmaatschap terstond schriftelijk opzeggen bij het bestuur. -----
4. Mocht een eigenaar-lid komen te overlijden dan wordt zijn lidmaatschap voortgezet door zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden. -----
5. De leden zijn verplicht om bij eigendomsoverdracht van hun appartementsrecht zowel in het koopcontract als in de akte van levering het lidmaatschap van de vereniging met alle rechten en verplichtingen daaraan verbonden te cederen en te leveren aan de opvolgende eigenaar en door laatstgenoemde te doen aannemen. De koper is verplicht teneinde vorenbedoelde levering rechtsgeldig tot stand te brengen het bestuur van de vereniging van de cessie en levering op de hoogte te stellen. Zolang bedoelde mededeling aan het bestuur niet heeft plaatsgevonden, kunnen de aan het betreffende lidmaatschap verbonden rechten, zoals het stemrecht niet worden uitgeoefend, terwijl zowel de verkoper als de koper hoofdelijk aansprake-



1403

93.423A14

lijk worden voor alle financiële verplichtingen, die uit het betrokken lidmaatschap voortvloeien. -----

6. Beëindiging van het lidmaatschap - door welke oorzaak dan ook - ontslaat een lid niet van zijn lopende verplichtingen met betrekking tot de aansprakelijkheid der leden voor verbintenissen der vereniging. -----
7. Bij niet of niet tijdig gehele of gedeeltelijke betaling van de aan het lidmaatschap verbonden financiële verplichtingen komen alle kosten tot verhaal daarvan, zowel de gerechtelijke als buitengerechtelijke, alsmede de wettelijke rente voor rekening van het desbetreffende lid. -----

VERPLICHTINGEN DER LEDEN. -----

Artikel 6. -----

1. Ieder lid is verplicht deze statuten en andere reglementen van de vereniging, besluiten van het bestuur en/of de algemene vergadering, alsmede de Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven" na te leven en zich daar stipt aan te houden als ook er zorg voor te dragen dat diegenen die gebruik maken van zijn appartementsrecht dit eveneens doen. -----
2. Indien een eigenaar, bewoner of gebruiker van een appartementsrecht dan wel een lid der vereniging heeft gehandeld in strijd met wettelijke voorschriften inzake de vereniging danwel in strijd met de statuten of reglementen der vereniging of de besluiten van de algemene vergadering of de Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven", danwel de vereniging heeft benadeeld of zich heeft schuldig gemaakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een der overige eigenaren, bewoners of gebruikers van een appartementsrecht danwel jegens een lid der vereniging danwel jegens een houder van een ligplaats in het Appartementencomplex "Beulaeke Haven", dan kan onverminderd het eventuele recht tot ontzetting uit het lidmaatschap - krachtens besluit van de algemene vergadering aan de eigenaar van het betrokken appartementsrecht een boete worden opgelegd voor iedere geconstateerde overtreding, terwijl eveneens een boete kan worden opgelegd voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, nadat hij door het bestuur schriftelijk is gemaand de verboden toestand op te heffen. Indien de algemene vergadering besluit tot het opleggen van een boete, dan wordt dit besluit bij aangetekende brief ter kennis van de betrokkene gebracht. De betrokkene wordt in de gelegenheid gesteld zich in de eerstvolgende algemene vergadering te verantwoorden en te verdedigen. -----

CONTRIBUTIE EN OMSLAGEN. -----

Artikel 7. -----

De jaarlijkse contributie en eventuele omslagen worden vastgesteld door de algemene vergadering aan de hand



93.423A15

van een door het bestuur opgestelde exploitatiebegroting. -----

MIDDELEN. -----

Artikel 8. -----

1. De middelen der vereniging bestaan uit: -----
 - a. de contributies en omslagen van de leden; -----
 - b. overige baten. -----
2. De omslagen zullen in ieder geval bestaan uit service-kosten en een evenredig deel aan kosten door de vereniging gemaakt voor onderhoud, vernieuwing en gebruik van de gemeenschappelijke toegangswegen en gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, alsmede de afvoer van huisvuil, alsmede de erfpachtscanon met betrekking tot zowel de gemeenschappelijke toegangswegen als de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of houtopstanden te voldoen, aan welke erfpachtscanon ieder lid per appartementsrecht overeenkomstig de hierna te omschrijven uitgifte in erfpacht danwel overeenkomstig het bepaalde in de hiervoor omschreven Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven" een (geïndexeerd) bedrag per jaar zal moeten bijdragen. -----

In verband met het vorenstaande kan de vereniging voor en namens haar leden en in hun naam overeenkomsten met derden aangaan, welke betrekking zullen hebben op de verplichting om bij te dragen in de kosten der erfpachtscanon en de andere hiervoor omschreven gemeenschappelijke kosten. -----
3. Uit de middelen worden door het bestuur de uitgaven gedaan, welke ter bevordering van het doel der vereniging nodig of nuttig zijn en zal door het bestuur een reservefonds worden gevormd. -----
4. Gedurende het bestaan der vereniging wordt het reservefonds niet onder de leden verdeeld. -----
5. Bij beëindiging van het lidmaatschap - om welke reden dan ook - bestaat geen aanspraak op teruggave van contributies, omslagen en bedragen uit het reservefonds. -----

BESTUUR. -----

Artikel 9. -----

1. Het bestuur bestaat uit tenminste vijf personen. De bestuursleden worden door de algemene vergadering uit de leden van de vereniging benoemd. -----
2. Het bestuur verdeelt onderling de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester, waarbij de functies van secretaris en penningmeester in één persoon verenigd kunnen zijn. -----
3. De bestuursleden zullen volgens een door het bestuur op te maken rooster om de drie jaren aftreden, doch zijn te allen tijde herbenoembaar. -----

EINDE VAN HET BESTUURSLIDMAATSCHAP. -----

Artikel 10. -----

1. De bestuursleden kunnen te allen tijde door de algemene vergadering van de vereniging worden geschorst en ontslagen. Een schorsing die niet binnen drie ---



1603

93.423A16

- maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag, eindigt door het verloop van die termijn. -----
2. Het bestuurslidmaatschap eindigt voorts: -----
- a. door overlijden; -----
- b. door het eindigen van het lidmaatschap van de vereniging; -----
- c. door bedanken; -----
- d. doordat het bestuurslid onder curatele wordt gesteld danwel zijn vermogen onder bewind wordt gesteld als bedoeld in artikel 431 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek. -----

BESTUURSVERGADERINGEN. -----

Artikel 11. -----

1. Het bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter of tenminste twee andere leden zulks noodzakelijk achten. -----
2. De besluitvorming in het bestuur geschiedt bij meerderheid van stemmen. -----
3. Van het verhandelde in elke bestuursvergadering worden door de secretaris notulen gemaakt, die door het bestuur worden vastgesteld en ten blijke daarvan --- door de voorzitter en secretaris worden ondertekend.

BESTUURSTAAK - VERTEGENWOORDIGING. -----

Artikel 12. -----

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
2. Indien in het bestuur één of meer vakatures ontstaan blijven de overblijvende bestuursleden een wettig college vormen, tenzij het aantal in functie zijnde bestuursleden minder bedraagt dan het aantal vakatures. In het laatste geval zijn de overgebleven bestuursleden verplicht binnen een termijn van één maand na het ontstaan van de laatste vakature een algemene vergadering bijeen te roepen, waarin in de ontstane vakatures wordt voorzien. -----
3. Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door kommissies, die door het bestuur worden benoemd. -----
4. Het bestuur, is mits met goedkeuring van de algemene vergadering, bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, het sluiten van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt. -----
- Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden beroep worden gedaan. -----
5. De vereniging wordt in- en buiten rechte vertegenwoordigd: -----
- a. hetzij door het voltallige bestuur; -----
- b. hetzij door twee gezamenlijk handelende bestuursleden. -----



93.423A17

ALGEMENE VERGADERINGEN, JAARVERSLAG - REKENING EN VER-
ANTWOORDING EN KASKOMMISSIE.

Artikel 13.

1. Het verenigingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging zodanige aantekeningen te houden, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Binnen zes maanden na afloop van elk verenigingsjaar wordt een algemene vergadering (jaarvergadering) gehouden. Het bestuur brengt in deze vergadering zijn jaarverslag uit, doet onder overlegging van de nodige bescheiden rekening en verantwoording van zijn in het afgelopen verenigingsjaar gevoerd bestuur en biedt ter goedkeuring aan de begroting voor het komende verenigingsjaar met daarbij een voorstel voor de in dat jaar ten laste van de onderscheiden leden komende contributie.
4. De algemene vergadering benoemt jaarlijks, doch uiterlijk dertig dagen voor de jaarvergadering, een commissie van tenminste twee leden, die geen bestuursleden mogen zijn, tot onderzoek van de rekening en verantwoording over het dan lopende verenigingsjaar. De commissie brengt ter jaarvergadering verslag uit van haar bevindingen omtrent het laatst verstreken verenigingsjaar. Vereist het onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan de commissie zich door een deskundige doen bijstaan. Het bestuur is verplicht aan deze commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden der vereniging te vertonen en inzage van de boeken en bescheiden der vereniging te geven.
5. De last van de commissie kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere commissie.
6. Goedkeuring door de algemene vergadering van het jaarverslag en de rekening en verantwoording strekt het bestuur tot décharge.
7. Het bestuur is verplicht de bescheiden bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel tien jaren lang te bewaren.

BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 14.

1. De algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur met inachtneming van een termijn van twee weken. De bijeenroeping geschiedt door een aan alle leden te zenden schriftelijke mededeling.
2. Behalve de in artikel 13 bedoelde jaarvergadering zullen algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur zulks wenselijk oordeelt, alsmede zo dikwijls zulks schriftelijk met opgave van de te behandelen onderwerpen wordt verzocht door tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is



1803

93.423A18

tot het uitbrengen van een tiende gedeelte der stemmen in de algemene vergadering. -----

Na ontvangst van een dergelijk verzoek is het bestuur verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen op een termijn van niet langer dan vier ----- weken. -----

Indien aan het verzoek tot bijeen roepen binnen ----- veertien dagen nadat dit door het bestuur werd ontvangen, geen gevolg wordt gegeven, dan zullen de verzoekers zelf tot het bijeenroepen kunnen overgaan op de wijze waarop het bestuur de algemene vergadering had behoren bij een te roepen of bij advertentie in tenminste één ter plaatse waar de vereniging gevestigd is veelgelezen dagblad. -----

TOEGANG EN STEMRECHT. -----

Artikel 15. -----

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden van de vereniging. Geen toegang hebben geschorste leden en geschorste bestuursleden. -----
2. Over toelating van andere dan de in lid 1 bedoelde personen beslist de algemene vergadering. -----
3. Behoudens het hiervoor in artikel 4, lid 4 bepaalde heeft ieder gewoon lid van de vereniging, dat niet geschorst is, één stem. -----
4. Een gewoon lid kan zijn stem door een schriftelijk daartoe gemachtigd ander gewoon lid doen uitbrengen. Een gewoon lid kan slechts als gemachtigde van één lid optreden. -----
5. Een gewoon lid heeft geen stemrecht over zaken, die hem, zijn echtgenote of één van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn betreffen. -----

BESLUITVORMING VAN DE ALGEMENE VERGADERING. -----

Artikel 16. -----

1. Het ter algemene vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter, dat door de vergadering een besluit is genomen, is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgesteld voorstel. -----
2. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in het eerste lid bedoeld oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid der vergadering, of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of ----- schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke ----- stemming. -----
3. Voorzover de statuten, de wet of het huishoudelijk reglement niet anders bepalen, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. -----
4. Blanko stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. -----



93.423A19

5. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekte meerderheid heeft verkregen, vindt een tweede stemming plaats. Heeft alsdan wederom niemand de volstrekte meerderheid verkregen, dan vinden herstemmingen plaats totdat hetzij één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. Bij gemelde herstemming (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de personen, op wie bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt, op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen --- stemmen meer kunnen worden uitgebracht. Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot, wie van beiden is gekozen. -----
6. Indien de stemmen staken over een voorstel niet rakende verkiezingen van personen, dan is het verworpen. -----
7. Over zaken wordt mondeling gestemd, hetzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden zulks vóór de stemming verlangt. Over personen wordt met ongetekende gesloten briefjes gestemd, tenzij de vergadering eenstemmig goedkeurt, dat mondeling gestemd wordt. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt. -----
8. Een éénstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering. -----
9. Zolang in een algemene vergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn kunnen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen, omtrent alle aan de orde komende ontwerpen - dus mede een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding - ook al heeft geen oproeping plaatsgehad of is deze niet op de voorgeschreven wijze geschied of is enig ander voorschrift omtrent het oproepen en houden van vergaderingen of een daarmee verband houdende formaliteit niet in acht genomen. -----

VOORZITTERSCHAP - NOTULEN. -----

Artikel 17. -----

1. De algemene vergadering wordt geleid door de voorzitter van de vereniging of zijn plaatsvervanger. Ontbreken de voorzitter en zijn plaatsvervanger dan treedt één der andere door het bestuur aan te wijzen bestuursleden als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan ---- voorziet de vergadering daarin zelve. -----
2. Van het verhandelde in elke algemene vergadering --- worden door de secretaris of een ander door de voor-



93.423A20

zitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt, die na goedkeuring door de eerstvolgende algemene vergadering door de voorzitter en de notulist worden ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de leden gebracht. -----

3. De rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 13 wordt door de voorzitter en de penningmeester ----- ondertekend. -----

HUISHOUDELIJK REGLEMENT. -----

Artikel 18. -----

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen. -----
2. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet, ook niet waar die geen dwingend recht bevat noch met de statuten. -----

STATUTENWIJZIGING EN ONTBINDING. -----

Artikel 19. -----

1. Wijziging van de statuten en ontbinding van de vereniging kunnen slechts geschieden na een besluit van de algemene vergadering, waartoe werd opgeroepen met de mededeling dat een wijziging van de statuten casu quo een besluit tot ontbinding van de vereniging zal worden voorgesteld. De termijn van oproeping van een dergelijke vergadering is tenminste veertien dagen.
2. Zij die de oproeping tot een algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging casu quo tot ontbinding van de vereniging hebben gedaan, moeten tenminste vijf dagen voor de dag der vergadering een afschrift van het voorstel, ----- waarin de voorgestelde wijziging casu quo ontbinding van de vereniging woordelijk zijn opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering heeft plaatsgevonden. -----
3. Wijziging van de statuten casu quo ontbinding van de vereniging kan slechts geschieden met een meerderheid van tenminste twee/derde van het uitgebrachte aantal geldige stemmen in een vergadering waarin een zodanig aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat bevoegd is tenminste twee/derde gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering uit te brengen. -----
4. Bij gebreke van het quorum kan ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden tot wijziging casu quo ontbinding van de vereniging worden besloten in een volgende, tenminste acht dagen doch uiterlijk dertig dagen na de eerste, te houden vergadering, zulks met een meerderheid van twee/derde van het aantal geldig uitgebrachte stemmen. Deze vergadering wordt bijeengeroepen na afloop van de vergadering waarin niet voldoende leden aanwezig waren om een besluit te nemen. Van dit laatste feit wordt in de oproep tot de tweede vergadering melding gemaakt. -----



2103

93.423A21

5. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. -----
6. Indien bij een besluit tot ontbinding te dien aanzien geen vereffenaars zijn aangewezen, geschiedt de vereffening door het bestuur. Een eventueel batig saldo zal worden aangewend ten behoeve van een door de algemene vergadering aan te wijzen instelling van algemeen maatschappelijk belang. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan tot zover dit tot de vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten en reglementen zoveel mogelijk van kracht. In stukken en aankondigingen die van de vereniging uit gaan moet aan haar naam toegevoegd worden "in liquidatie". -----

ALGEMENE BEPALING.

Artikel 20. -----
In alle gevallen, waarin de wet, de statuten en/of het huishoudelijk reglement niet voorzien, beslist het bestuur. -----

OVERGANGSBEPALINGEN.

- Artikel 21. -----
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 12, lid 4 van de onderhavige statuten zal het bestuur zonder toestemming van de algemene vergadering bevoegd zijn de uitgifte in erfpacht aan de vereniging van de toegangswegen en het overige gemeenschappelijke terrein te aanvaarden. -----
 2. In afwijking van het in artikel 9, lid 1 van de onderhavige statuten bepaalde zal het eerste bestuur van de vereniging uit twee leden kunnen bestaan, die tezamen geheel tot het besturen en tot de vertegenwoordiging van de vereniging bevoegd zijn. Dit voorlopige bestuur zal evenwel - zodra mogelijk - besluiten tot het beleggen van een algemene vergadering, waarin het aftredende voorlopige bestuur verantwoording zal afleggen omtrent het gevoerde beleid en de financiële stand van zaken, alsmede waarin de algemene vergadering een definitief bestuur zal kiezen. -----
 3. Zolang de bouw van de appartementsgebouwen en/of de splitsing van alle gebouwen in afzonderlijke appartementsrechten nog niet is voltooid en mede de oplevering daarvan aan de respectievelijke kopers heeft plaatsgevonden, dan behoeven alle besluiten van zowel het bestuur als de algemene vergadering de voorafgaande goedkeuring van Beulaeke Haven B.V. -----
 4. In afwijking van bepaalde in artikel 9 van voorschreven statuten der vereniging worden bij deze akte tot enige leden van het bestuur der vereniging, zijnde het zogenaamde "voorlopige bestuur" als in lid 2 van het onderhavige artikel bedoeld, benoemd de comparant, de heer HENDRIK LEONARD PETER KEUR voornoemd, als voorzitter en de comparant, de heer



93.423A22

JITZE RIENK PRINSEN voornoemd, als secretaris en ---
tevens als penningmeester. -----

VI. UITGIFTE IN ERFPACHT. -----

De comparant, de heer HENDRIK LEONARD PETER KEUR voor-
noemd, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van ---
enig directeur van de statutair te Giethoorn, gemeente
Brederwiede, doch feitelijk te Meppel aan de Grote ----
Akkerstraat 20, postcode 7941 BB, gevestigde besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd:
"BEULAEKE HAVEN B.V.", en als zodanig deze vennoot-
schap, hierna ook te noemen: "de grondeigenaar", ten
deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, alsmede de com-
paranten, de heer HENDRIK LEONARD PETER KEUR en de heer
JITZE RIENK PRINSEN, beiden voornoemd, ten deze hande-
lende in hun hoedanigheid van enige bestuursleden en
als zodanig vormende het voltallige bestuur van de te
WANNEPERVEEN in de gemeente Brederwiede aan de Veneweg
294, postcode 7946 LX, gevestigde vereniging, genaamd:
VERENIGING VAN EIGENAREN APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAKE
HAVEN", en als zodanig voornoemde vereniging, hierna
ook te noemen: "de erfpachter", krachtens het bepaalde
in artikel 22 van haar statuten ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigende, verklaarden bij deze akte over te
gaan tot de navolgende UITGIFTE IN ERFPACHT: -----
Beulaeke Haven B.V. verklaarde bij deze IN ERFPACHT UIT
TE GEVEN aan Vereniging van Eigenaren Appartementencom-
plex "Beulaeke Haven", die verklaarde in erfpacht aan
te nemen het navolgende REGISTERGOED: -----

STROKEN GROND, gelegen op het terrein van het Appar-
tementencomplex "Beulaeke Haven" aan de Veneweg te
Wanneperveen in de gemeente Brederwiede en dienende
als toegangswegen tot de appartementengebouwen als-
mede als gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of
houtopstanden, uitmakende een op het terrein afge-
paald gedeelte ter zodanige juiste grootte als na ---
kadastrale opmeting zal blijken VAN het perceel ka-
dastraal bekend als gemeente WANNEPERVEEN in Sectie D
onder nummer 5412, -----

zoals dit gedeelte schetsmatig is aangegeven op de ----
situatietekening, welke aan deze akte is gehecht, zul-
lende deze situatietekening echter niet bestemd zijn om
ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de
Openbare Registers te Zwolle te worden ingeschreven. --
Teneinde voorschreven erfpachtsuitgifte rechtsgeldig te
bewerkstelligen verklaarde de grondeigenaar bij deze --
akte HET ERFPACHTSRECHT op voorschreven registergoed
ten behoeve van de erfpachter te vestigen, welke ves-
tiging van het erfpachtsrecht bij deze door de erfpach-
ter wordt aanvaard. -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden,
dat voorschreven erfpachtsuitgifte en daarmee voor-
geschreven vestiging van het recht van erfpacht zijn ge-
schied onder de navolgende BEPALINGEN EN BEDINGEN: ----



93.423A23

LOOPTIJD VAN HET ERFPACHTSRECHT. -----

Artikel 1. -----

Het recht van erfpacht gaat op heden in en zal eeuwigdurend zijn. Opzegging van het erfpachtsrecht door de erfpachter zal niet mogelijk zijn, terwijl opzegging door de grondeigenaar alleen mogelijk zal zijn in het geval als hierna in artikel 2 omschreven. -----

OPZEGGING VAN HET ERFPACHTSRECHT DOOR DE GRONDEIGENAAR.

Artikel 2. -----

Het erfpachtsrecht kan door de grondeigenaar uitsluitend en alleen met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste één maand en bij exploit worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon --- over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ---- ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen, die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De bewaarder van de openbare registers zal de inschrijving van de opzegging van het erfpachtsrecht in ieder geval weigeren als hem niet tevens wordt overgelegd de betekening daarvan aan degenen, die in de openbare ---- registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht stonden ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de grondeigenaar verplicht de waarde, die het erfpachtsrecht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. De grondeigenaar zal jegens de erfpachter rechtsgeldig zijn gekweten, indien uitbetaling van vorenbedoelde vergoeding plaatsvindt aan de oorspronkelijke hypotheekhouder, die krachtens het bepaalde in artikel 229 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek het recht van pand heeft op de vordering tot vergoeding, die in de plaats van het erfpachtsrecht is getreden. -----

ERFPACHTSCANON. -----

Artikel 3. -----

De totale erfpachtscanon wordt berekend naar het totale aantal appartementsrechten en bedraagt per appartementsrecht als één onverbrekelijk geheel een bedrag van VIJFHONDERD GULDEN (f 500,00) per jaar. De canon dient jaarlijks uiterlijk vóór vijftien januari bij vooruitbetaling door storting op - of overschrijving naar een ten name van de grondeigenaar staande rekening te zijn voldaan. Onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de vereniging als erfpachter voor de in totaal verschuldigde erfpachtscanon zal op basis van het bepaalde in de Algemene Voorwaarden Appartementencomplex ----- "Beulaeke Haven" zal de per appartementsrecht verschuldigde canon door de grondeigenaar aan iedere eigenaar afzonderlijk worden gefactureerd. De canon zal ieder jaar per één januari, voor het eerst met ingang van één januari negentienhonderd zes en negentig, worden ver-



93.423A24

hoogd of verlaagd met een percentage gelijk aan dat, waarmede het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van werknemersgezinnen met een gezinsinkomen gelijk aan of boven de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1985=100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, na verloop van ieder jaar, zulks voor het eerst te rekenen vanaf één januari negentienhonderd vijf en negentig, is verhoogd of verlaagd. ----
VERREKENING VAN BELASTINGEN EN KOSTEN. -----

Artikel 4. -----

Alle lasten en belastingen, welke onder welke benaming ook terzake van het erfpachtsrecht en van de eigendom van het erfpachtsrecht of van de daarop aanwezige opstallen en voorzieningen gedurende het bestaan van het erfpachtsrecht geheven worden, komen met ingang van één januari negentienhonderd vijf en negentig volledig voor rekening van de erfpachter. Tevens komen alle kosten en belastingen, welke terzake van de uitgifte in erfpacht geheven worden, alsmede alle lasten en belastingen, welke de grondeigenaar ten behoeve van de erfpachter mocht hebben betaald, voor rekening van de erfpachter en dienen zo nodig aan de grondeigenaar te worden gerestitueerd. -----

ONDERHOUD. -----

Artikel 5. -----

1. De erfpachter zal de in erfpacht uitgegeven grond bestemd voor de toegangswegen tot de appartementengebouwen, alsmede de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of houtopstanden ten genoegen van de grondeigenaar moeten onderhouden en in stand houden. Het vorenstaande geldt op overeenkomstige wijze voor de in en op de in erfpacht uitgegeven grond gelegen voorzieningen ten behoeve van de nutsbedrijven en de riolering ten behoeve van de Gemeente Brederwiede, waarvoor ---- krachtens de onderhavige akte kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in artikel 5, lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn gevestigd. De erfpachter verklaarde met de inhoud van vorenbedoelde kwalitatieve verbintenissen volledig bekend te zijn en het ervoor te houden dat de volledige tekst van vorenbedoelde kwalitatieve verbintenissen in de onderhavige akte van uitgifte in erfpacht woordelijk is opgenomen en een onverbrekelijk onderdeel van de onderhavige erfpachtsuitgifte uitmaakt. -----

2. Bij verwaarlozing van het onderhoud als in het vorige lid omschreven zal de grondeigenaar bevoegd zijn om na voorafgaande waarschuwing aan de erfpachter op diens kosten het onderhoud te laten verrichten. -----
GEDOOGVERPLICHTINGEN. -----

Artikel 6. -----

Onverminderd de gedoogverplichtingen als in de Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven" zijn omschreven is de erfpachter verplicht te gedogen, dat:
a. vanwege de grondeigenaar op, in, aan of boven de in erfpacht uitgegeven grond zoveel leidingen en andere



2503

93.423A25

- werken ten algemene nutte worden aangebracht als de grondeigenaar nodig oordeelt; deze werken mogen door de erfpachter niet worden verwijderd; -----
- b. de grond zal worden betreden door personen daartoe door of namens de grondeigenaar aangewezen en wel zo dikwijls laatstgenoemde dit noodzakelijk acht in --- verband met het onderhoud van de in het vorige lid bedoelde werken; alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het uitvoeren of van de aanwezigheid van de in het vorige lid van dit artikel omschreven werken, zal - zulks ter keuze van de grondeigenaar - of voor rekening van de grondeigenaar worden vergoed of vanwege de grondeigenaar worden hersteld; uitvoering van de eerste alinea van dit artikel zal pas geschieden nadat met de erfpachter terzake overleg is gepleegd; -----

OVERDRACHT VAN HET ERFPACHTSRECHT. -----

Artikel 7. -----

Zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is de erfpachter uitdrukkelijk niet bevoegd het erfpachtsrecht over te dragen of toe te delen. -----

ONDERERFPACHT EN VERHUUR OF VERPACHTING. -----

Artikel 8. -----

De erfpachter is uitdrukkelijk niet bevoegd het erfpachtsrecht geheel of ten dele in ondererfpacht te --- geven danwel de zaak, waarop het erfpachtsrecht rust, te verhuren of te verpachten. -----

WIJZIGING EN OPHEFFING VAN HET ERFPACHTSRECHT. -----

Artikel 9. -----

1. Indien vijf en twintig jaren na de vestiging van het erfpachtsrecht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de grondeigenaar of de erfpachter het erfpachtsrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht onder de daarbij gemaakte bepalingen en bedingen, waaronder begrepen de onderhavige Algemene --- Voorwaarden, niet van de grondeigenaar of erfpachter kan worden gevergd. -----

2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen. -----

3. Rust op het erfpachtsrecht of op de in erfpacht uitgegeven zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van lid 1 van dit artikel is voldaan. -----

GEEN VERGOEDING AANWEZIGE GEBOUWEN, ENZOVORT NA EINDE VAN HET ERFPACHTSRECHT. -----

Artikel 10. -----

Aangezien de in erfpacht uitgegeven grond uitsluitend en alleen de bestemming heeft van toegangswegen tot de appartementengebouwen alsmede van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en/of houtopstanden en derhalve uitdrukkelijk geen bestemming heeft voor woningbouw heeft



2603

93.423A26

de voormalige erfpachter na het einde van het erfpachtsrecht geen enkel recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door de erfpachter mochten zijn aangebracht of van de grondeigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen. -----

TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE VOORWAARDEN APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAEKE HAVEN". -----

Artikel 11. -----

Op de uitgifte in erfpacht zijn uitdrukkelijk mede van toepassing de Algemene Voorwaarden Appartementencomplex "Beulaeke Haven", zoals deze op de hiervoor omschreven wijze in de onderhavige akte zijn vastgelegd. De erfpachter wordt geacht met de inhoud van bedoelde Algemene Voorwaarden volledig bekend te zijn, zodat de woordelijke tekst van bedoelde Algemene Voorwaarden geacht wordt een onverbrekelijk onderdeel van de akte van uitgifte in erfpacht uit te maken. -----

BOETEBEPALING. -----

Artikel 12. -----

Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt, dan zal zij een door de grondeigenaar te bepalen en op te leggen boete verbeuren, welke boete echter een bedrag van VIJFTIGDUIZEND GULDEN (f 50.000,00) niet te boven zal kunnen gaan; de erfpachter zal met zijn gehele vermogen aansprakelijk zijn voor de betaling van een dergelijke boete; de boete zal moeten worden voldaan binnen één maand, nadat de erfpachter door de grondeigenaar bij aangetekend schrijven tot betaling daarvan is aangemaand. -----

KETTINGBEDINGEN. -----

Artikel 13. -----

Voor kettingbedingen met betrekking tot het in opstal uitgegeven registergoed wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering op twee en twintig maart negentienhonderd vier en negentig voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op drie en twintig maart negentienhonderd vier en negentig in deel 7935 nummer 25, waarbij door de Gemeente Brederwiede het in de overweging omschreven recreatiecentrum aan Beulaeke Haven B.V. is geleverd, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld: -----

"Kettingbedingen. -----

"Artikel 6. -----

"1. Koper is verplicht om stipt te zullen nakomen en naleven alle verplichtingen, welke voortvloeien uit voormelde Projectontwikkelingsovereenkomst Watersportcentrum Beulaeke Haven, zullende de hierna woordelijk te omschrijven verplichtingen, zulks met dien verstande, dat onder "de gemeente" dient te worden verstaan "de Gemeente Brederwiede" en onder "B.V." dient te worden verstaan: "Beulaeke Haven B.V.", zowel van toepassing zijn op Beulaeke Haven B.V. als eigenaar van



2703

93.423A27

"het krachtens de onderhavige akte geleverde recreatie-
"centrum als op iedere eigenaar van een appartements-
"recht in het appartementencomplex: -----

"Wegen, groenvoorzieningen. -----

"1. Zodra de wegen, groenvoorzieningen, terreinen fei-
"telijk voor het publiek toegankelijk worden, zal
"de gemeente voor wat betreft de verkeers- en ge-
"vaarsituatie gelden als beheerder in de zin van
"het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens. --

"2. Voor het overige gelden de binnen het plangebied
"gelegen wegen, verhardingen e.d. als "eigen weg"

"van de B.V. of zijn rechtsopvolger. -----
"De B.V. is verplicht dit kenbaar te maken met ----
"bordjes. -----

"De eigendom, het onderhoud en overig beheer van de
"wegen, verhardingen en groenvoorzieningen berust -
"bij de B.V. of zijn rechtsopvolger. -----

"Leidingen. -----

"1. De B.V. moet gedogen, dat in, aan of boven de ver-
"kochte grond en/of de daarop te bouwen opstallen
"zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, roset-
"ten en pijpstellingen in verband met geleidingen
"voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio,
"televisie of andere openbare doeleinden alsmede
"verkeers- en/of straatnaamborden worden aange-
"bracht en onderhouden als de gemeente en/of (een)
"openbaar nutsbedrijf of nutsbedrijven nodig acht.
"Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met
"de eigenaar overleg gepleegd. De B.V. is verplicht
"al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te
"laten staan. -----

"2. De B.V. is verplicht tijdens de bouw van de op de
"grond te bouwen bouwwerken alle maatregelen te ne-
"men die beschadiging van de buizen, leidingen en
"kabels voorkomen; hij neemt hiertoe tijdig contact
"op met de gemeente. -----

"3. De bedingen, vermeld in lid 1 van dit artikel zul-
"len voor zover nodig, ter uitsluitende beoordeling
"van de gemeente als erfdiensbaardheid, recht van
"opstal of als zakelijk recht als bedoeld in arti-
"kel 5, lid 3, sub b van de Belemmeringswet Pri-
"vaatrecht, worden gevestigd, alles voor zover één
"en ander door de situatie ter plaatse wordt ver-
"eist en conform de toestand, waarin bedoelde voor-
"zieningen zijn aangebracht, nadat het Project is
"voltooid. -----

"4. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige
"toepassing indien door of met medewerking van de
"gemeente een informatiecentrum wordt gerealiseerd
"nabij de verkochte grond. -----

"De B.V. is in dit geval tevens verplicht, voorzo-
"ver nodig, ter uitsluitende beoordeling van de ge-
"meent, medewerking te geven aan de vestiging van
"een erfdiensbaardheid van weg, alles voorzover één



2803

93.423A28

" " en ander door de situatie ter plaatse wordt ver-
" " eist en conform de toestand waarin bedoelde voor-
" " zieningen zijn aangebracht, nadat het informatie-
" " centrum is voltooid." -----

"2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het
" verkochte of bij vestiging van beperkte rechten op het
" verkochte, waardoor door derden de beschikking over
" het verkochte wordt verkregen, alsmede bij verveemding
" van een appartementsrecht na splitsing van het ver-
" kochte in appartementsrechten, zal de koper gehouden
" zijn aan de nieuwe verkrijger(s) of beperkt gerechtig-
" de(n) als hoofdelijke en ondeelbare verplichtingen op
" te leggen en ten behoeve van de Gemeente Brederwiede
" te doen aannemen alle hiervoor in het vorige lid van
" dit artikel omschreven verplichtingen, alsmede de in
" het onderhavige lid omschreven verplichting tot opleg-
" ging en aanneming. -----

"3. Indien de betreffende eigenaar de in het onderha-
" vige artikel 6 als kettingbedingen omschreven ver-
" plichtingen niet of niet behoorlijk mocht nakomen, dan
" zal hij door het enkele feit der overtreding zonder --
" dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist aan de --
" Gemeente Brederwiede een onmiddellijk opeisbare boete
" verbeuren van VIJFTIGDUIZEND GULDEN (f 50.000,00)." -----

De comparanten, de heren HENDRIK LEONARD PETER KEUR en
JITZE RIENK PRINSEN, beiden voornoemd, ten deze hande-
lende in hun hoedanigheid van enige bestuursleden en
als zodanig vormende het voltallige bestuur van de te
WANNEPERVEEN in de gemeente Brederwiede aan de Veneweg
294, postcode 7946 LX, gevestigde vereniging, genaamd:
VERENIGING VAN EIGENAREN APPARTEMENTENCOMPLEX "BEULAKE
HAVEN", verklaarden, dat laatstgenoemde vereniging zich
bij deze onverkort verbindt tot nakoming en naleving
van de hiervoor woordelijk als kettingbedingen omschre-
ven verplichtingen, welke verbintenis tot nakoming en
naleving van de hiervoor omschreven kettingbedingen ---
door voornoemde Vereniging van Eigenaren Appartemen-
tencomplex "Beulaeke Haven " voor en namens de Gemeente
Brederwiede wordt aanvaard. -----

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG EN DOORVAART. -----

Artikel 14. -----

Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze ver-
wezen naar voormelde akte van levering op twee en twin-
tig maart negentienhonderd vier en negentig voor mij,
notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kan-
tore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare
Registers te Zwolle op drie en twintig maart negentien-
honderd vier en negentig in deel 7935 nummer 25, in ---
welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat
vermeld: -----

"Van het verkochte is uitdrukkelijk uitgezonderd een --
" perceel grond, hetwelk is bestemd voor de realisering
" van een informatiecentrum. -----

"Teneinde de bereikbaarheid van vorenbedoeld informa-
" tiecentrum zowel vanaf de openbare weg als vanaf het



2903

93.423A29

"openbare vaarwater te waarborgen worden bij deze ten
"behoefte van het aan de Gemeente Brederwiede verblij-
"vende gedeelte van voormeld kadastrale perceel gemeen-
"te WANNEPERVEEN Sectie D nummer 4949 als heersend erf
"en ten laste van het aan Beulaeke Haven B.V. krachtens
"de onderhavige akte verkochte en geleverde gedeelte
"van voorschreven kadastrale perceel als lijdend erf
"gevestigd HET RECHT VAN WEG inhoudende de bevoegdheid
"voor de bezoekers van voormeld informatiecentrum om
"over de nader door Beulaeke Haven B.V. aan te leggen
"wegen te komen van en te gaan naar zowel vorenbedoeld
"informatiecentrum als de openbare weg, genaamd: "Vene-
"weg", alsmede HET RECHT VAN DOORVAART inhoudende de
"bevoegdheid voor de bezoekers van voormeld informatie-
"centrum om met vaartuigen door de door Beulaeke Haven
"B.V. nader uit te graven haven te komen van en te gaan
"naar zowel vorenbedoeld informatiecentrum als het ----
"openbare vaarwater, genaamd: "Beulaeke Wijde". ----
ALGEMENE BEPALINGEN. -----

Artikel 15. -----

1. Een afschrift dezer akte zal in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven. -----
2. Ter berekening van de overdrachtsbelasting verklaarden partijen, dat - ongeacht de gekapitaliseerde waarde van de erfpachtscanon, indien en zodra alle door Beulaeke Haven geplande appartementsrechten volledig zijn afgebouwd - de totale waarde van het in erfpacht uitgegeven registergoed maximaal bedraagt een bedrag van VIJF EN TWINTIGDUIZEND GULDEN (f 25.000,00), zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting maximaal EENDUIZEND EN VIJFHONDERD GULDEN (f 1.500,00) bedraagt. -----

VII. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT. -----

Ter uitvoering van de met de uiteindelijke kopers van de hiervoor bedoelde appartementsrechten reeds gesloten danwel nog te sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten verklaarde de comparant, de heer HENDRIK LEONARD PETER KEUR voornoemd, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig directeur van de statutair te Giethoorn, gemeente Brederwiede, doch feitelijk te Meppel aan de Grote Akkerstraat 20, postcode 7941 BB, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd: "BEULAEKE HAVEN B.V.", en als zodanig deze vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, ONHERROEPELIJKE VOLMACHT te geven aan: -----

1. mevrouw MARGRETA KRAGT, notarieel medewerkster, geboren te Zwolle op vier en twintig november negentienhonderd een en zeventig, wonende te Hasselt, Holtenerstraat 16, postcode 8061 ZH, ongehuwd; -----
2. mevrouw MARISKA KUIPER, notarieel medewerkster, geboren te Hasselt op zes oktober negentienhonderd drie en zeventig, wonende te Hasselt, Dr. H.A.W. van der Vechtlaan 70, postcode 8061 HM, ongehuwd; en -----
3. mevrouw GEERTJE JOHANNA VAN DE WETERING, administratief medewerkster, geboren te Meppel op veertien -----



3009

93.423A30

juli negentienhonderd vier en veertig, wonende te --
Zwartsluis, Het Sterrekroos 1, postcode 8064 HT, ge-
huwd, -----

4. alle overige ten kantore van mij, notaris, danwel
mijn ambtsopvolger werkzame medewerkers(sters), ----
zowel aan hen gezamenlijk als aan ieder van hen afzon-
derlijk, -----
speciaal om namens Beulaeke Haven B.V. het in de be-
treffende koop- en aannemingsovereenkomst omschreven
APPARTEMENTSRECHT aan de uiteindelijke koper te leve-
ren, zullende vorenbedoelde koop- en aannemingsovereen-
komsten en de daaruit voortvloeiende leveringen der af-
zonderlijke appartementsrechten allen geschieden onder
de gebruikelijke door mij, notaris, op te nemen bepa-
lingen en bedingen, waaronder begrepen de garantie, dat
Beulaeke Haven B.V. tot vorenbedoelde verkoop en leve-
ringen van de betreffende appartementsrechten bevoegd
is en dat de te verkopen en te leveren appartements-
rechten aan de uiteindelijke kopers zullen worden over-
gedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of be-
slagen en vrij van alle bijzondere lasten en beperkte
rechten uit overeenkomst en met geen andere erfdienst-
baarheden bezwaard dan de in vorenbedoelde koop- en
aannemingsovereenkomsten omschreven erfdienstbaarheden
en met geen andere kwalitatieve verbintenissen bezwaard
dan de kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in arti-
kel 5, lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaat-
recht, welke krachtens de onderhavige akte zijn geves-
tigd, en voorts de garantie, dat de uiteindelijke koper
mag verwachten dat het verkochte appartementsrecht de
eigenschappen bezit, die voor een normaal gebruik daar-
van nodig zijn en waarvan hij de afwezigheid niet be-
hoefde te betwijfelen en voorts dat het verkochte ap-
partementsrecht in eigendom wordt overgedragen met alle
toebehoren, zoals de aanwezige titelbewijzen en be-
scheiden, alsmede het beding, dat de kosten van de ----
overdracht van het verkochte appartementsrecht, waar-
onder begrepen de verschuldigde omzetbelasting en het
kadastrale recht, voor rekening van Beulaeke Haven B.V.
zijn, terwijl op de verkochte en geleverde apparte-
mentsrechten van overeenkomstige toepassing zullen zijn
de in de afzonderlijke akten van splitsing der gebouwen
in afzonderlijke appartementsrechten op te nemen bepa-
lingen en bedingen, waaronder in ieder zijn begrepen de
bepalingen en bedingen van het reglement, zoals deze is
vastgesteld bij akte, houdende modelreglement bij ----
splitsing in appartementsrechten, op twee januari ne-
gentienhonderd twee en negentig voor een plaatsvervan-
ger van Notaris Mr J.W. Klinkenberg ter standplaats
Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kan-
tore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare
Registers te Zwolle op tien januari negentienhonderd
twee en negentig in deel 7108 nummer 1, doch met in-
achtneming van de in de betreffende akte van splitsing
aangegeven wijzigingen en/of aanvulling op vorenbedoeld



3103

93.423A31

reglement, en voorts om namens Beulaeke Haven B.V. bij de afzonderlijke akten van levering kwijting te verlenen voor de betaling door de uiteindelijke koper van het betreffende appartementsrecht voor de overeengekomen koopprijs, en om namens Beulaeke Haven B.V. afstand te doen van de rechten om ontbinding van vorenbedoelde koop- en aannemingsovereenkomsten en de daaruit voortvloeiende leveringen van de afzonderlijke appartementsrechten te kunnen vorderen, voortvloeiende uit de artikelen 265 en 266 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede om namens Beulaeke Haven B.V. bij bedoelde afzonderlijke notariële akten van levering vast te leggen, dat Beulaeke Haven B.V. een appartementsgebouw, waarvan het verkochte en geleverde appartementsrecht een onverbrekelijk onderdeel zal uitmaken, zal stichten overeenkomstig de daartoe gesloten aannemingsovereenkomst, -----

en voorts om namens hem volmachtgever in zijn voormelde hoedanigheid voormelde akten van levering te passeren en te tekenen en verder al datgene te doen wat de betreffende gevolmachtigde geraden zal oordelen. -----
NACHGRÜNDUNGSPROCEDURE. -----

De comparant, de heer HENDRIK LEONARD KEUR voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van enig directeur van BEULAEKE HAVEN B.V., verklaarde, dat er reeds meer dan twee jaren zijn verstreken tussen voormelde rechtshandeling en de datum van eerste inschrijving van Beulaeke Haven B.V. in het Handelsregister van de Kamer van --- Koophandel, zodat ten aanzien van voornoemde vennootschap het bepaalde in artikel 204c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ten deze niet van toepassing is. ---
DOMICILIEKEUZE. -----

Ter uitvoering dezer verklaarden partijen woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder der minute dezer akte. -----

BEKENDHEID DER COMPARANTEN EN SLOT DER AKTE. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----
Waarvan akte in minuut is verleden te ZWARTSLUIS op de datum als in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze éénparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur en dertig minuten (9.30 uur). -----

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
notaris