

Sphinxlunet 177 D, 6221JL MAASTRICHT (44648)



Galerijwoning
een appartement met berging



Beschrijving

het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een avenue-woning op de derde verdieping en een berging in het souterrain

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Zuid donderdag 20 februari 2020
Inzet	donderdag 20 februari 2020 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 20 februari 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	DNA-Notaris Sweerts de Landasstraat 52 6814 DH ARNHEM T: 026 442 53 21 F: 026 351 30 21 E: info@dna-notaris.nl
Behandelaar	mr. P.R. Duijne

Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	155 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend

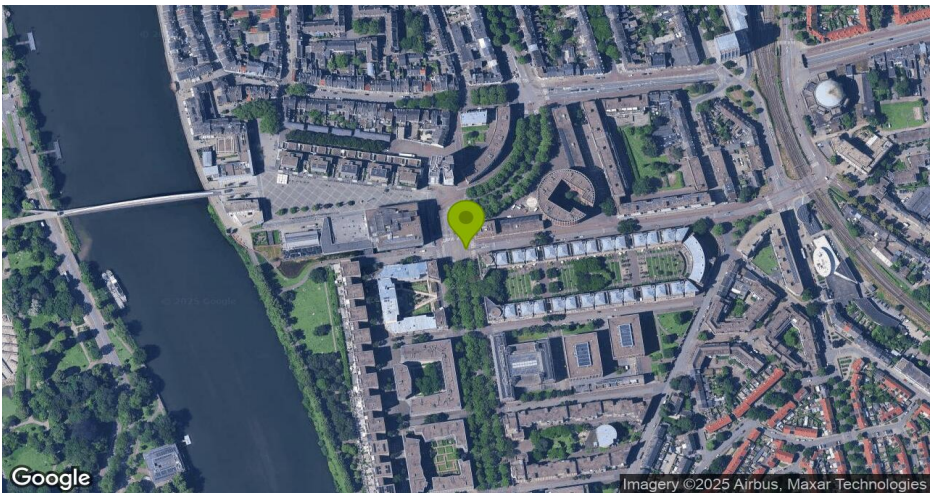
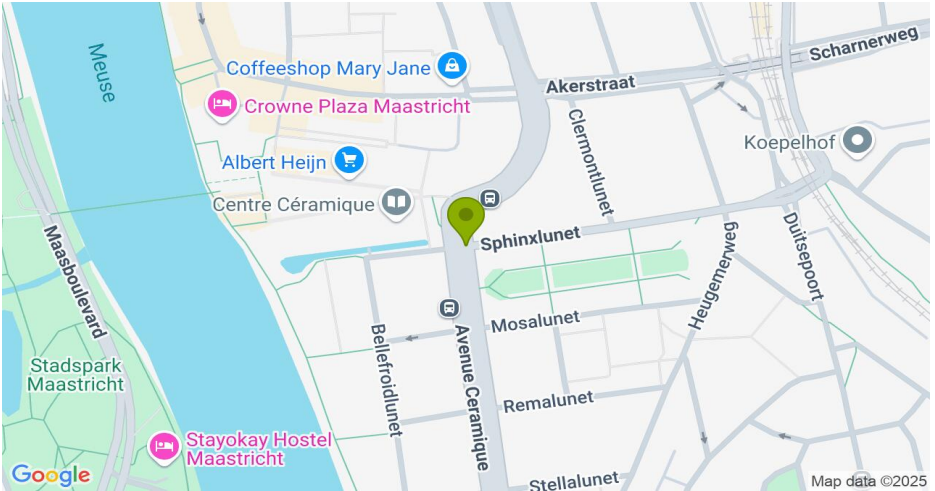
Financieel

Lasten	Servicekosten, € 184,28 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden



Inzetpremie	1% voor verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.433,00 (per 16-01-2020 om 14:45 uur) notaris- en kadasterkosten incl. btw (per 16-01-2020 om 14:45 uur)





Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44648.pdf

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILING VOORWAARDEN 33604/KS
(Sphinxlunet 177D te 6221 JL Maastricht)

De bijzondere veilingvoorwaarden zijn vastgesteld:
op zestien januari tweeduizend twintig,
door mr. Pascal Robert Duijne, notaris te Arnhem.

REGISTERGOED

Ter zake van deze veiling worden de navolgende registergoederen geveild:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van
de avenue-woning op de derde verdieping en een berging in het
souterrain van het gebouw Cortile (blok 16) te Maastricht, plaatselijk
bekend **Sphinxlunet 177D te 6221 JL Maastricht**, kadastraal
bekend gemeente Maastricht, sectie E, complexaanduiding 3101-A,
appartementsindexnummer 14, uitmakende het drie en vijftig/twee
duizendste (53/2.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap,
bestaande uit het gebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden
gelegen aan de Sphinxlunet te Maastricht, ten tijde van de splitsing
kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3092, groot
tien are vijfenveertig centiare;
hierna te noemen: "het registergoed".

A. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de **ALGEMENE
VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017** (inclusief de
daarin opgenomen begrippen), verder in deze akte te noemen: AVVE,
voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet
worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is
bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen
van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017.
Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend
zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in Register Hypotheken 4
gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de
openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in deel
69567, nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te
zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij
deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:
Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:
*"4. Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de
Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde
lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de
laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij*

feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering”.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

Deze veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

De veiling vindt plaats op **twintig februari tweeduizend twintig** om dertien uur dertig minuten in het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst-Eindhoven, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende.

2. Bieden/afmijnen zonder afroeping

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de Afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

3. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijktens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. **Gunning**

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

5. **Inzetpremie**

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzet som. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzet som komt ten laste van Verkoper.
- d. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

6. **Legitimatie en financiële goedgeheid vóór of tijdens veiling**

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een Internetborg vóór de Veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Aanvullende voorwaarde bij betaling Internetborg

In aanvulling op het in Hoofdstuk VI. onder 2. (onder "aanvulling voorwaarden") bepaalde kan de Internetborg niet worden verrekend met andere betalingen die Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

7. **Betaling koopsom(men)**

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Bij gebreke van voldoening aan het vorenstaande is het bepaalde in artikel 26 van de AVVE onmiddellijk van toepassing zonder dat ingebrekestelling is vereist.

8. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraads gelden.

9. Zakelijke lasten

- a. Verrekening van de zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.
- c. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

10. Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rechtsvordering

- 1. Het Registergoed is een tot bewoning bestemd onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:
 - a. het honorarium van de Notaris;
 - b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
 - e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, bijvoorbeeld doch niet uitputtend de hoofdelijke aansprakelijkheid zoals deze voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.
- Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.
- 2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

11. Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgave wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

12. Bestemming en gebruik

- A. Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door Planviewer B.V. afgegeven bestemmingsrapport, welk rapport aan deze akte is gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: Facetbeheersverordening Woningplitsing en woningomzetting van de gemeente Maastricht.

De bestemming van het Registergoed is: "woonfunctie".

- B. De bestemming van het Registergoed is woning en berging.

13. Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld, anders dan die welke in deze akte zijn vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

14. Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende: Blijkens opgave van de deurwaarder staat de rechthebbende ingeschreven als bewoner op het adres van het registergoed.

Gemelde opgave van acht januari tweeduizend twintig is aan deze akte gehecht.

15. Ontruiming

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

16. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VOORWAARDEN IN VERBAND MET INTERNETVEILEN EN INTERNETBORG

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt - mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rechtsvordering - tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl
de algemeen toegankelijke Website of een daaraan gelieerde Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke Website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotararis
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (a:) ter vaststelling van diens identiteit, (b:) het opgegeven telefoonnummer en (c:) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl

wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. Deelnemer
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. Internetborg
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgEEft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor

- zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
 13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

SPLITSINGSAKTE EN REGLEMENT

1. Voorts wordt ten deze nog verwezen naar de akte houdende splitsing in appartementsrechten op vierentwintig december negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. R.M.J. van Gent, destijds notaris ter standplaats Heerlen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op achtentwintig december negentienhonderdachtennegentig in deel 11348 nummer 33.
2. De splitsingsakte en splitsingstekening liggen ter inzage bij de bewaarder van deze akte.

3. De koper(s) is/zijn van rechtswege lid is van de Vereniging van Eigenaars genaamd: "Vereniging van Eigenaars Blok 16 Cortile te Maastricht", gevestigd te Maastricht.
4. Gemelde Vereniging van Eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14124813.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Voor zover aan de verkoper bekend zijn de verenigingen actieve verenigingen wat onder meer inhoud dat:

- a. er een gemeenschappelijke opstal verzekering is voor het in de splitsing in appartementsrechten betrokken gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt; en
- b. de vereniging van eigenaren kantoor houdt te Maastricht; en
- c. de administratie van gemelde vereniging wordt gedaan door de heer H.A.J. Goessen, Jodenstraat 9 B te 6211 ER Maastricht; en
- d. van de vereniging van eigenaren heb ik, notaris, bericht ontvangen omtrent:
 1. de maandelijks verschuldigde bijdrage aan de vereniging van eigenaren, zijnde een honderd vier en tachtig euro en acht en twintig eurocent (€ 184,28);
 2. de omvang van het reservefonds, zijnde een duizend vijf honderd vijf en dertig euro (€ 1.535,00), voor wat betreft het aandeel van het gemelde registergoed;
 3. de hoogte van de preferente achterstallige vordering over het lopende en voorafgaande boekjaar;
 4. de verschuldigdheid van eventuele administratiekosten.

De verkoper staat er nadrukkelijk niet voor in:

1. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan; en
2. dat de betreffende Vereniging van Eigenaren tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren aanmerkelijke verzwaringen van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

In verband met het bestaan van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van levering op vijftien april negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Groutars, in welke akte onder meer het navolgende staat vermeld:

(begin citaat)

"Met betrekking tot krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar:

- *vorengemelde leveringsakten, ingeschreven in deel 11348 nummer 31 en nummer 32, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*

"-----Kwalitatieve bedingen/kettingbedingen en/of bijzondere verplichtingen

-----Artikel 7

1. a. *De bepalingen in dit artikel gelden voor zoveel mogelijk als kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen diensgevolge overgaan op degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk, onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een al dan niet zakelijk recht van gebruik van (een gedeelte van) het verkochte zullen verkrijgen en zullen voorts bij elke vervreemding in eigendom of elke verlening van een persoonlijk of zakelijk genotsrecht van het geheel of gedeelte van het bij deze overeenkomst verkochte, aan de (nieuwe) verkrijger van de eigendom of het zakelijk of persoonlijk genotsrecht bij wege van kettingbeding moeten worden opgelegd en voor zoveel nodig, ten behoeve van de gemeente Maastricht, het ABP en de overige (toekomstige) rechthebbende(n) op gedeelte(n) van de bouwblokken moeten worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding of verlening te dien einde woordelijk moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte door de betreffende koper en iedere eigenaar die niks verzuimt een en ander op te nemen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijfhonderd duizend gulden (f 500.000,—) ten behoeve van het ABP. De betreffende koper, iedere opvolgende verkrijger of zakelijk gerechtigde is in gebreke door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming, met dien verstande echter dat voor het intreden van rechtsgevolgen van de overtreding of niet-nakoming een behoorlijke ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte wordt vereist.*
- b. *Koper, ieder opvolgend eigenaar of zakelijk gerechtigde is verplicht zich te houden aan de verplichtingen voortvloeiende uit de hierna te noemen bepalingen, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare, boete van eenhonderd gulden (f 100,—) per dag per appartement respectievelijk per eenhonderd vierkante meter bruto vloeroppervlak commerciële ruimten, voor iedere dag*

- verzuim, gerekend vanaf de achtste dag nadat koper, opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, schriftelijk in gebreke is gesteld.*
2. *Ontwikkelaar en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht navolgende bepalingen na te leven:*
 - a. *de kleur van het buitenverfwerk van de op de grond te bouwen casu quo gebouwde opstallen dient een passend geheel te vormen met de kleur van het buitenverfwerk van de omliggende bebouwing, zulks ten genoegen van het goedkeuringsteam als bedoeld in artikel 10, lid 2 van het Protocol;*
 - b. *het is verboden:*
 1. *op de gekochte grond, casu quo op en/of aan de daarop te stichten opstal(len) een uitsluitend voor die opstallen dienende antenne te hebben en in stand te houden zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Maastricht en andere terzake bevoegde overheden; antennes van zendamateurs zijn in beginsel toegestaan, mits zij voldoen aan de door burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht te stellen eisen; dit verbod zal overigens niet gelden in de gevallen waarin en voor zover dit in strijd komt met de door de wet casu quo door Nederland geratificeerde verdragen beschermde mensenrechten;*
 2. *op de gekochte grond en in de daarop te stichten opstal(len) een gemeenschappelijke antenne-inrichting, als bedoeld in artikel 2 van de beschikking van de Minister van Verkeer en Waterstaat van zevenentwintig juli negentienhonderdzeventig, nummer 700727 houdende aanwijzing van gemeenschappelijke antenne-inrichtingen en centrale antenne-inrichtingen als draadomroepstichtingen, waarvoor geen concessie vereist is (Staatscourant 1970, 144) aan te leggen en in stand te houden;*
 - c. *het is geboden:*
 1. *het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, controleren, uitbreiden, vernieuwen, vervangen en verwijderen door of vanwege de gemeente Maastricht van alle tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen onder, in, op, aan en/of boven de gekochte grond en daarop te stichten opstal(len) te gedogen;*
 2. *er voor zorg te dragen, dat -behoudens toestemming van de gemeente Maastricht- de onder c.1. bedoelde voorzieningen of onderdelen daarvan, de verzegeling daaronder begrepen, niet worden verwijderd, gewijzigd of beschadigd;*

3. op zijn/hun kosten onder, in, op, aan en/of boven de gekochte grond en de daarop te stichten opstal(len) zodanige bouwkundige voorzieningen te treffen als door of vanwege de gemeente Maastricht voor het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, controleren, uitbreiden, vernieuwen, vervangen en verwijderen van de onder c.1 bedoelde voorzieningen casu quo van de onder 2.a bedoelde kleur noodzakelijk worden geacht;
4. de in de leden b., c. en d. omschreven bepalingen op te leggen aan de gebruiker(s) van de gekochte grond en/of de daarop te stichten opstal(len);
- d. het te realiseren Bouwblok dient aangesloten te worden en aangesloten te blijven op de openbare warmtevoorziening op basis van warmte/krachtkoppeling.
*Ten aanzien van de levering van warmte, zal door de N.V. Maatschappij voor Electriciteit en Gas Limburg (MEGA Limburg) met iedere individuele gebruiker een overeenkomst worden gesloten, van welke overeenkomst de van toepassing te verklaren algemene voorwaarden in concept aan deze akte zullen worden gehecht.
 Koper, opvolgende eigenaar, zakelijk gerechtigde en/of gebruiker verbindt zich om met MEGA Limburg een overeenkomst betreffende de warmtevoorziening te sluiten, om de verplichtingen voortvloeiende uit die te sluiten overeenkomst na te komen, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare – niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van eenhonderd gulden (f 100,--) per dag, voor iedere dag verzuim, gerekend vanaf de achtste dag nadat de koper, opvolgend eigenaar, zakelijk gerechtigde en/of gebruiker in gebreke is gesteld.
 Koper is verplicht het bij dit onderhavige artikel 2.d. aan zijn rechtsopvolger(s) bij wijze van kettingbeding op te leggen ten behoeve van MEGA Limburg, zulks onder verbeurte van een dadelijk opeisbare – niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van eenhonderdduizend gulden (f 100.000,--), zonder dat een nadrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.*
- e. de bepalingen van het nazorgplan als bedoeld in artikel 6 lid 2 van de Gronduitgifte-overeenkomst.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vernieuwen, vervangen en verwijderen door of vanwege de gemeente Maastricht en MEGA LIMBURG, aangebrachte voorzieningen zal door of vanwege en op kosten van de gemeente Maastricht respectievelijk MEGA LIMBURG worden hersteld of aan de rechthebbende(n) worden vergoed."

Enzovoorts

"-----Overige kwalitatieve verplichtingen

-----Artikel 7 A

1. Verkoper moet, zonder een vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat koper en/of diens rechtsopvolgers in de eigendom een onderbouwing met een diepte van plusminus twee meter hebben, houden en onderhouden, in het souterrain van de bouwblokken 16, 17, 18, 20, 21 en 23b, zulks ten behoeve van de realisering van de onderwerpelijke parkeergarage, een en ander zoals schetsmatig en bij benadering met "recht van onderbouwing parkeergarage" is aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening.
2. Koper moet, zonder een vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat verkoper en/of diens rechtsopvolgers in de eigendom overbouwingen hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen, vanaf zes meter boven maaiveld, boven de tussen de bouwblokken 16 en 17, tussen de bouwblokken 17 en 18, tussen de bouwblokken 20 en 21, respectievelijk tussen de bouwblokken 21 en 23b gelegen gronden (kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3099), welke gronden dienen als in-/uitgangen van vorgemelde parkeergarage, een en ander zoals schetsmatig en bij benadering met "recht van overbouwing parkeergarage" is aangegeven op de -als vorgemeld- aan deze akte te hechten situatietekening.
In verband met deze overbouwingen wordt ten deze voorts een opstalrecht gevestigd ten behoeve van verkoper -casu quo wordt ten deze aan verkoper een opstalrecht geleverd hetwelk door hem in levering wordt aanvaard- en ten laste van de vorgemelde aan koper bij deze akte geleverde tussengelegen gronden (kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3099), tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van vorgemelde overbouwingen (vanaf zes meter boven maaiveld), alsmede van pilaren, welke als dragers van de overbouwingen dienen.
Ten aanzien van dit recht van opstal zijn verkoper en koper het navolgende overeengekomen:
 - gemeld zakelijk recht van opstal is altijd durend en niet opzegbaar door verkoper of diens rechtsopvolgers;
 - koper en/of diens rechtsopvolgers behouden het genot en gebruik van de percelen waar het opstalrecht op rust, voor zover dit niet in strijd is met het verleende recht;
 - voor het verlenen van het bij deze akte gevestigde zakelijk recht ontvangt koper van verkoper geen vergoeding.
 Een en ander is schetsmatig en bij benadering met "recht van opstal t.p.v. recht van overbouwing toegangen parkeergarage" aangegeven op de -als vorgemeld- aan deze akte te hechten situatietekening.
3. Koper moet, zonder een vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat verkoper en/of diens rechtsopvolgers in de eigendom overbouwingen hebben, houden, onderhouden en zonodig

vernieuwen, boven het verkochte (kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3099), zulks ter plaatse en ten behoeve van de balkons van de zogenaamde Avenue appartement(en) van de bouwblokken 16 en 23b, alsmede ter plaatse en ten behoeve van de entrees van de bouwblokken 16, 17, 18, 20, 21 en 23b, een en ander zoals schetsmatig en bij benadering (eveneens) met "recht van overbouwing parkeergarage" is aangegeven op de -als vorengemeld- aan deze akte te hechten situatietekening.

4. Verkoper moet, zonder een vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat koper casu quo de eigenaar/eigenaren van de bouwblokken 16, 17, 18, 20, 21 en 23b en/of diens rechtsoptvolgers in de eigendom overbouwingen hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen, boven het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3100, zulks ter plaatse en ten behoeve van de trappenhuizen, balkons en luifels van de bouwblokken 16, 17, 18, 20, 21 en 23b, een en ander zoals schetsmatig en bij benadering met "recht van overbouwing gemeente" is aangegeven op de -als vorengemeld- aan deze aktete hechten situatietekening.

De in dit artikel gemelde verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen dientengevolge overgaan op degenen die het dienend erf geheel of gedeeltelijk, onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een -al dan niet zakelijk- recht van gebruik van (een gedeelte van) het dienend erf zullen verkrijgen. De zakelijk gerechtigde van het dienend erf is niet aansprakelijk voor door de aanwezigheid van vorengemelde over- en onderbouwingen aan derden toegebrachte schade."

- vorengemelde akte houdende splitsing, ingeschreven in deel 11348 nummer 28, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

"III. Tot het vestigen van de navolgende opstalrechten:

- A. Ter uitvoering van het met de te 6211 RW Maastricht, Maagdendries 12 gevestigde en kantoorhoudende naamloze vennootschap: N.V. Nutsbedrijven Maastricht, dienaangaande overeengekomene, verklaarde de comparant, handelend als gemeld, te verlenen, casu quo te leveren, aan N.V. Nutsbedrijven Maastricht, namens welke vennootschap de ten deze mede verschenen Mr. Nancy Irene Therèse van den Bosch, juriste, wonende te 6211 RN Maastricht, Capucijnenstraat 3-D, geboren te Heerlen op achttien januari negentienhonderdvienzeventig, identiteitskaartnummer T13588907, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerde partnerschap, als schriftelijk gevolmachtigde verklaarde te aanvaarden onder de hierna vermelde bepalingen, het zakelijk recht van opstal tot het installeren, hebben, houden en

onderhouden, verwijderen of vervangen van transformatorruimten met toebehoren (zoals kabels, leidingen en dergelijke van en naar bedoelde transformatorruimten), te situeren in het souterrain van de te realiseren parkeergarage, alsmede overige kabels, leidingen en dergelijke, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E nummer 3099. Ten aanzien van dit recht van opstal zijn de comparant, handelend als gemeld en de N.V. Nutsbedrijven Maastricht het navolgende overeengekomen:

1. *vorengemeld zakelijk recht is altijddurend en niet opzegbaar door de eigenaar of diens rechtsopvolgers. N.V. Nutsbedrijven Maastricht is gerechtigd te allen tijde afstand van het opstalrecht te doen;*
2. *de eigenaar of diens rechtsopvolgers en/of rechtmatige gebruiker behouden het genot en gebruik van het perceel voor zover dit niet in strijd is met het verleende recht. Zij zullen zich onthouden van elke handeling, waardoor het transport door de leidingen wordt belet of belemmerd, danwel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen en/of goederen;*
3. *van het gevestigde zakelijk recht mag slechts op de minst bezwarende wijze gebruik worden gemaakt, terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van het verleende recht moeten worden uitgevoerd in overleg met de eigenaar of diens rechtsopvolgers en/of rechtmatige gebruiker, op een wijze die zo weinig mogelijk last en hinder veroorzaakt;*
4. *voor het verlenen van het bij deze akte gevestigde zakelijk recht ontvangt de eigenaar van NV. Nutsbedrijven Maastricht geen vergoeding.*

B. Ter uitvoering van het met de gemeente Maastricht (adres: Stadhuisstraat 5 te 6211 CG Maastricht, correspondentie-adres: Postbus 1115 te 6201 BC Maastricht) dienaangaande overeengekomene, verklaarde de comparant, handelend als gemeld, te verlenen casu quo te leveren aan de gemeente Maastricht, na te melden zakelijk recht van opstal. Ten deze is mede voor mij, notaris, verschenen, Drs Wilhelmina van Reenen, notarieel medewerkster, wonende te 6441 XD Brunssum, Henri Dunantstraat 161, geboren te Gouda op vijftientwintig maart negentienhonderd eenenzeventig, paspoortnummer N68197713, ongetrouwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerde partnerschap, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de gemeente Maastricht, zulks blijkens een aan deze akte te hechten machtiging verstrekt door een lid van het zogenaamde "beleidsteam", welk lid -blijkens het aan deze akte te hechten schrijven van de gemeente Maastricht de dato drieëntwintig november negentienhonderd achtennegentig de gemeente Maastricht ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd. Comparant van Reenen, handelend als gemeld, verklaarde na te melden zakelijk recht van opstal namens de gemeente

Maastricht te aanvaarden.

Ten aanzien van dit zakelijk recht van opstal zijn Bouwfonds Woningbouw BV. en de gemeente Maastricht het navolgende overeengekomen:

1. Het recht omvat het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een binnentuin met al datgene wat hiervoor noodzakelijk danwel hieraan dienstbaar kan zijn, waaronder begrepen de lichtmasten het straatmeubilair en de bestrating van de paden die de binnentuin met de openbare weg verbinden, een en ander grotendeels gelegen op de parkeergarage deel uitmakende van het plandeel "Cortile" in het Céramique-project te Maastricht.
2. Het recht wordt gevestigd ten laste van het in de onderwerpelijke splitsing betrokken perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie E nummer 3099, doch slechts voorzover gelegen boven het op beide aangehechte situatietekeningen (met kenmerk "tek.no. 322a" en kenmerk "bladnr. W 02-p") met rode lijnen aangegeven peil.
3. Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen, dat -van boven naar beneden gezien het opstalrecht zal eindigen daar waar de waterdichte laag van het dak van de parkeergarage begint.
Indien en voor zover de aangehechte tekeningen in strijd zijn met deze afspraak, prevaleert vorengememoreerde afspraak.
Voorzover er geen waterdichte laag aanwezig is -zoals bijvoorbeeld bij de bodem van de boombakken en voor dat deel van de tuin met toegangen waaronder geen parkeergarage is gelegen- is het opstalrecht -van boven naar beneden gezien- niet beperkt tot een bepaalde diepte.
4. Voor het geval herstelwerkzaamheden aan de waterdichte laag nodig zijn, welke noodzaak gelegen is in een oorzaak welke toe te rekenen is aan de opstalgerechtigde en hierdoor de inrichting van de binnentuin wordt aangetast, komen de kosten van herinrichting van de binnentuin voor rekening van de eigenaar van het perceel.
5. De waterafvoer van groen en bestrating van de binnentuin zal plaatsvinden via een rioolsysteem dat zich onder het plafond van de parkeergarage bevindt. De eigendom van deze riolering -inclusief de waterafvoerputjes- alsmede het onderhoud, reparatie en vernieuwing hiervan blijft uitdrukkelijk bij de eigenaar van het perceel en is niet voor rekening en risico van de opstalgerechtigde.
De opstalgerechtigde is slechts beheerder van dit rioolsysteem (onder beheer valt bijvoorbeeld het stoppen van de riolering).
6. A. De opstalgerechtigde moet dulden, dat de eigenaars/gebruikers van de zogenaamde stadswoningen, welke grenzen aan de te realiseren binnentuin, terrassen hebben welke zich uitstrekken over een deel van het parkeerdek, een en ander zoals met de term "gebruiksrecht" aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening met kenmerk "B".
Het is de eigenaars/gebruikers van deze woningen niet

toegestaan op deze gedeelten niet-verplaatsbare tuinmeubelen, noch al dan niet verplaatsbare hekken, schuttingen, erfafscheidingen, vaste planten of rekken met wasgoed te plaatsen.

Aan de bestrating op dit gedeelte van het terras mogen geen veranderingen worden aangebracht. Het terras dient door de gebruiker te worden schoongehouden.

De begroeiing die rond de terrassen wordt geplaatst is eigendom van de opstalgerechtigde en wordt door de opstalgerechtigde onderhouden. Het kan noodzakelijk zijn bij de onderhoudswerkzaamheden de betreffende terrasgedeelten te betreden. De bewoners dienen dit toe te staan en indien nodig tuinmeubelen en dergelijke, die de uitvoering hinderen, te verplaatsen.

- B. *De opstalgerechtigde moet tevens dulden, dat derden de binnentuin betreden teneinde onderhoudswerkzaamheden te kunnen verrichten aan de gevels van de aan de binnentuin grenzende bouwblokken, zulks onder de uitdrukkelijke voorwaarde, dat voorafgaande toestemming van de opstalgerechtigde is verkregen.*

Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

7. *Vorengemeld zakelijk recht van opstal is altyddurend en niet opzegbaar door de eigenaar of diens rechtsopvolgers.*
8. *De eigenaar of diens rechtsopvolgers en/of rechtmatige gebruikers behouden het genot en gebruik van het perceel voor zover dit niet in strijd is met het verleende recht.*
9. *Voor het verlenen van het bij deze akte gevestigde zakelijk recht ontvangt de eigenaar van de opstalgerechtigde geen vergoeding.*
10. *Het is de opstalgerechtigde uitdrukkelijk niet toegestaan op, in, aan of door de vorengemelde waterdichte laag mechanische bevestigingen toe te passen.*
- IV. *Tot het vestigen van de navolgende kwalitatieve verplichtingen:*
 1. *De gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 6 moet (moeten) gedogen dat derden -waaronder begrepen alle eigenaren/gebruikers van de in het plan "Cortile" te realiseren woningen- het dek van de te realiseren parkeergarage voor openbare doeleinden (zoals voetpad en groenvoorziening) gebruiken, zulks in het kader van vorengemeld opstalrecht ten behoeve van de gemeente Maastricht.*
 2. *De gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 6 moet (moeten) gedogen dat alle eigenaren en gebruikers van de in het plan "Cortile" te realiseren woningen via de in- en uitgangen van de parkeergarage, door de parkeergarage te voet, met een fiets of kinderwagen toegang hebben tot de*

- bergingen van vorgemelde woningen en omgekeerd. Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen diensengevolge overgaan op degenen die (een gedeelte van) een der appartementsrechten 1 tot en met 6 onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van (een gedeelte van) een der appartementsrechten 1 tot en met 6 zullen verkrijgen."*
- *vorgemelde akte houdende splitsing, ingeschreven in deel 11348 nummer 33, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
- "III. Tot het vestigen van de navolgende kwalitatieve verplichtingen:*
- *de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 33 moet (moeten) gedogen dat de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 32 gebruik maken van het tot appartementsrecht 33 behorende voorportaal, doch enkel en uitsluitend om aldus toegang tot de eigen entree te verkrijgen; dit gebruik door de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 32 dient op de minst bezwarende wijze te geschieden en geen onnodige hinder te veroorzaken;*
 - *de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 36 moet (moeten) gedogen dat de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 37 gebruik maken van het tot appartementsrecht 36 behorende voorportaal, doch enkel en uitsluitend om aldus toegang tot de eigen entree te verkrijgen; dit gebruik door de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 37 dient op de minst bezwarende wijze te geschieden en geen onnodige hinder te veroorzaken;*
 - *de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 39 moet (moeten) gedogen dat de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 38 gebruik maken van het tot appartementsrecht 39 behorende voorportaal, doch enkel en uitsluitend om aldus toegang tot de eigen entree te verkrijgen; dit gebruik door de gerechtigde(n) tot appartementsrecht 37 dient op de minst bezwarende wijze te geschieden en geen onnodige hinder te veroorzaken."*
- (einde citaat)*

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

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

NIET DOORBEDINGEN NIET GOEDERENRECHTELIJKE

VERPLICHTINGEN ONDER ANDERE KETTINGBEDINGEN

De comparante verklaart dat met betrekking tot niet goederenrechtelijke verplichtingen waaronder begrepen kettingbedingen welke aan de huidige eigenaar zijn opgelegd casu quo, welke voortvloeien uit de titel van aankomst en/of andere akten worden - voor zover mogelijk - niet aan de koper in veiling doorbedongen zodat alleen die verplichtingen op de koper overgaan welke goederenrechtelijke werking hebben.

EXONERATIE

1. Exenoratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exenoratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit - ongeacht de oorzaak - niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

DNA – NOTARIS

contactpersoon: mr. P.R. Duijne
Sweerts de Landasstraat 52
6814 DH Arnhem
tel: 026 – 4425321
e-mail: veiling@dna-notaris.nl

Disclaimer:

Hoewel aan de inhoud van deze informatiebrochure veel zorg en aandacht is besteed, aanvaardt de notaris geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheden, noch voor de rechtsgevolgen daarvan.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44648_Veilingbegroting.pdf



Koelopenzaat veiling			
Veilingdatum: 20-feb-20			
Adres object: Sphinxlunet 177D te 6221 JL Maastricht			
Zaaknummer: 33604			
Omschrijving	t.l.v. wie?	Verkoper	BTW / koper
DNA-notaris			
Honorarium executie veiling	koper		€ 4.000,00
Honorarium inroepen huurbeding (voor zover van toepassing)	verkoper	€ 0,00	*
Honorarium inroepen bezichtigingsbeding (voor zover van toepassing)	verkoper	€ 0,00	*
Honorarium inroepen beheerbeding (voor zover van toepassing)	verkoper	€ 0,00	*
Honorarium doorhaling hypotheek/beslag	verkoper	€ 480,00	*
Honorarium onderhandse verkoop (3:268 BW) (voor zover van toepassing)	verkoper	€ 0,00	*
Honorarium akte de command (indien van toepassing)	koper		€ 250,00
Tarief wettelijke heffing Kwaliteitsfonds Notariaat	koper		€ 41,10
Kadasterkosten			
Inschrijvingskosten veilingakten (BTW-vrij)	koper		€ 137,50
Recherchekosten kadaster	koper		€ 50,00
Inschrijvingskosten zuivering / royementsakten (BTW-vrij)	verkoper	€ 74,00	*
Regioveiling			
kosten organisatie Regioveiling en veilingmeester, incl. BTW (geschat)	verkoper	€ 1.500,00	
kosten publicatie internet, incl. BTW	verkoper	€ 695,75	
kosten gebruik veilingwebsite, incl. BTW	verkoper	€ 598,95	
Deurwaarderskosten			
Kosten uitbrengen exploiten door gerechtsdeurwaarder	verkoper	€ 391,68	
Diverse inzagekosten			
(GBA, faili register, curatelieregister, etc)	verkoper	€ 35,00	*

(GBA, faill. register, curateleregister, etc)

Planviewer (bestemmingsplan)

Legees gemeente

Legalisatie volmacht VVE

21% BTW over de posten met * aangegeven

Verzoekschriften (incl. griffierecht en BTW) (voor zover van toepassing)

Kosten onderhandse verkoop (3:268 BW)

Kosten inroepen beheersbeding (3:267 BW)

Kosten inroepen ontruimingsbeding (3:267 BW)

Kosten inroepen huurbeding (3:268 BW)

Kosten procedure uitbetaling koopsom (3:270 BW)

Kosten procedure zuivering (3:273 BW)

Makelaar/Funda

Kosten Funda.nl

Overige kosten makelaar

Vereniging van eigenaars

Preferente achterstallige VVE-kosten (lopende en voorafgaande boekjaar)

Overige kosten

Prefente beslag/executiekosten

Mutatiekosten VVE

Achterstalige preferente waterschaplasten (38 Waterschapswet)

Achterstallige erfpachtcanon

Kosten eventuele ontruiming

Deurwaarderskosten eventuele ontruiming

Advertentiekosten openbare aanzegging via dagblad

Advertentiekosten openbare aanzegging huurbeding via dagblad

Overige kosten

Pagina 28 van 29
Datum: 25-04-2025 11:59

Overdrachtsbelasting (2% / 6%)

Inschepremie (1%)

rente over de koopsom, vanaf datum gunning tot voldoening koopsom

Totaal veilingkosten (geschat):

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Deze opgave is uitsluitend bedoeld als indicatie.

koper		
verkoper		0
koper	€ 7.107,32	€ 5.432,58