

Rooseveltstraat 10 A 9, 2321BM LEIDEN (46302)



Bijzonder object
de bedrijfsunit met drie (3) parkeerplaatsen



Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling Zie specificatie (per 08-02-2024 om 19:41 uur)

Bijzonderheden

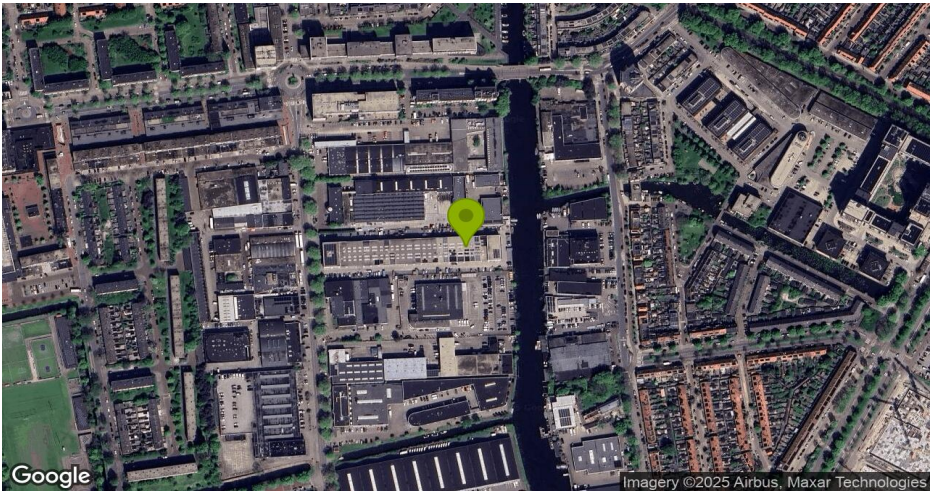
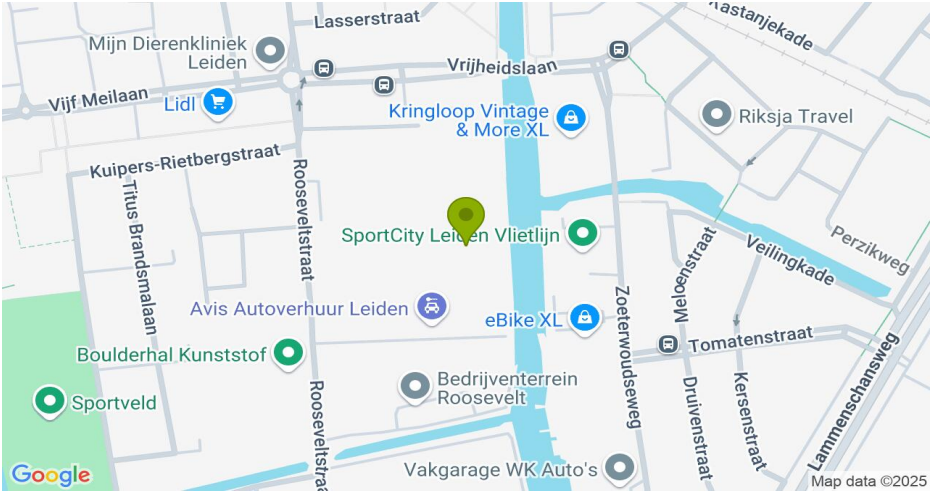
Voor zover bekend is het registergoed - zonder toestemming - in gebruik bij derden.

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed. Daarbij is haar gebleken, dat het registergoed mogelijk aan derden in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Door de verkoper is - om haar moverende redenen - het verlot tot het invoeren van het huurbeding aan de voorzieningenrechter niet gevraagd.

De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.





Bijlage

46302_Akte van splitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster op de openbare veiling:	
OZ4 59082/145			
13-12-2010 09:00			met 11 vervolgblad(en)
Zwart mr. A.M. / 52646azms spl2			
Aant			
	20101213001350		
11 volbladen			

Hyp. 4

52646azms spl2

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Vandaag, acht december tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg:



te dezer zake handelend als schriftelijk gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Niersman Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Voorschoten, met adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28086817.

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

De verschenen persoon verklaart:

dat Niersman Projectontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "Niersman", eigenaar is van een perceel grond, gelegen aan de Rooseveltstraat 8 en 10 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien februari tweeduizend tien in deel 57922, nummer 45, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achttien februari tweeduizend tien verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg;

dat besloten is over te gaan tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 107 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, en vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

dat daartoe het te stichten gebouw is uitgelegd in een tekening, waarop de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het complex, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven en bedoelde gedeelten doorlopend zijn genummerd met een Arabisch cijfer, welk plan aan deze akte zal worden gehecht, en welk plan is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare registers op één december tweeduizend tien;

dat blijkens gemelde tekening de complexaanduiding van het te splitsen perceel is 5522-A van de kadastrale gemeente Leiden, sectie O;

dat het gebouw met toebehoren zal omvatten de volgende achttien (18) appartementsrechten, die met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 18 zijn aangeduid op voormelde tekening en nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

- het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping, alsmede acht parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-1;

Hypotheek 4

Onroerende Zaken Hyp4 : 59082/145 13-12-2010 09:00

Aantekeningen:

2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge-----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-2;-----
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-3;-----
4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-4;-----
5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-5;-----
6. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge-----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-6;-----
7. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-7;-----
8. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-8;-----
9. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge-----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-9;-----
10. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-10;-----
11. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ---
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-11;-----
12. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge ----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-12;-----
13. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge-----
meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-13;-----
14. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste

Aantekeningen:			
		1c vervolgblad	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	15.	verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-14;-----	
	16.	het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede twee parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-15;-----	
	17.	het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-16;-----	
	18.	het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede vier parkeerplaatsen, kadastraal bekend ge meente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-17;-----	
		het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitslui tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, alsmede acht parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-18, -----	
	tot al welke appartementsrechten Niersman gerechtigd is. -----		
	Vervolgens verklaart de verschenen persoon over te gaan tot vorgemelde splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het navolgende Regle ment, als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----		
	REGLEMENT -----		
	A. Definities -----		
	Artikel 1 -----		
	In het reglement wordt verstaan onder: -----		
	a.	"gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;-----	
	b.	"eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in arti kel 106 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;-----	
	c.	"gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of wor den om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----	
	d.	"gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars gebruikt te worden, voorzover niet vallende onder c; --	
	e.	"privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----	
	f.	"gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 120 Boek - 5 van het Burgerlijk Wetboek;-----	
	g.	"vereniging": de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 eer ste lid onder e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;-----	
	h.	"vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 112 tweede lid onder d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;-----	
	i.	"bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 131 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door een of meer bestuurders; -----	
	j.	"ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----	
	B.	Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplich ting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----	

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

Artikel 2

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 1 en 18, ieder voor zeshonderd twintig/drieduizend achthonderd tweënvijftigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 2, 6, 7, 12, 13 en 17, ieder voor tweehonderd twaalf/drieduizend achthonderd tweënvijftigste gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16, ieder voor eenhonderd vierendertig/drieduizend achthonderd tweënvijftigste gedeelte.
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3. De eigenaars zijn, voor de navolgende breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met uitzondering van de bestuursvergoeding als bedoeld in artikel 3 sub c, die door de eigenaars voor gelijke delen zal worden gedragen.
 - De eigenaar van appartementsindexcijfers 1 en 18 voor tweehonderd vijf/eenduizend zeventien gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 2, 6, 7, 12, 13 en 17, ieder voor eenhonderd zes/eenduizend zeventien gedeelte;
 - De eigenaars van de appartementsindexcijfers 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15 en 16, ieder voor zeventenzestig/eenduizend zeventien gedeelte.
- Voorts zal Niersman Projectontwikkeling B.V. niet bijdragen aan het reservesfonds behoudens voor door haar eventueel verhuurde appartementsrechten.
4. Ondersplitsing, als bedoeld in artikel 106 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is toegestaan.
 5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé-gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

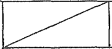
Artikel 3

- Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder a Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 121 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging, waaronder de bestuursvergoeding van het bestuur.
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;

Aantekeningen:	Zie vervolgblad
Vervolgbld Hyp. 3 en 4	e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; ----- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; ----- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; ----- h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. ----- D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen. ----- Artikel 4 ----- 1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. ----- Het eerste boekjaar begint op de datum, waarop de vereniging van rechtswege ontstaat, en eindigt op de eenendertigste december dat volgt op het kalenderjaar, waarin de vereniging van rechtswege is ontstaan. ----- Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar. ----- Onder de lasten wordt begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds. ----- 2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht. ----- 3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. ----- 4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit het tekort geheel of gedeeltelijk ten laste van een algemene reserve te brengen. ----- Artikel 5 ----- 1. Van de gezamenlijke schulden en kosten wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast. ----- 2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. ----- De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een twaalfde gedeelte van het bedoelde aandeel bij vooruitbetaling aan de vereniging te voldoen. ----- 3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde -----

Hypotheeken 3/4 vervolg

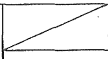
Aantekeningen:	
	voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden ----- verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in ----- lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. ----- Een voorschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort ----- dient binnen één maand te worden aangezuiverd. -----
	Artikel 6 -----
1.	Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan ----- de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het ----- bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij ----- zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat ----- bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, be- ----- rekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeis- ----- baarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf euro ----- (€ 5,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. ----- Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 28 is ten aanzien van de uit hoofde van dit artikel verschuldigde ----- bedragen niet van toepassing. -----
2.	Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen ----- zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid - heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de ----- onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de ----- maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en ----- onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerste ----- noemde voor wat betreft het verschuldigde, de kosten, schaden en inte ----- rest. -----
3.	Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die ----- van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van ----- het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als bui ----- ten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----
	Artikel 7 -----
	Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de ----- deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerech- ----- tigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----
	E. Verzekeringen -----
	Artikel 8 -----
1.	Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij een of meer door de vergade ----- ring aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplof ----- finsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke ----- aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eige ----- naars als zodanig. ----- Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van ----- verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijk ----- heid van een bestuurder. ----- In afwijking van het vorenstaande geschiedt het verzekeren van glas door ----- en voor rekening van de eigenaars. -----
2.	Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het ----- zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de ----- herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming be- ----- staat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de ver ----- zekeraar. -----

Aantekeningen:			
		3e vervolgblad	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	3.	Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.	
	4.	De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadelijke depenningen, indien deze een bedrag gelijk aan een procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.	
		Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 136 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.	
		In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schade depenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.	
	5.	Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:	
		<i>"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schade depenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schade depenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.</i>	
		<i>Ingeval van toepassing van artikel 136 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.</i>	
		<i>Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elf duizend drie honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.</i>	
		<i>Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten..",</i>	

Hypotheeken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- dan wel een clause van overeenkomstige strekking respectievelijk een -
waarin de desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van elf duizend drie --
honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00) heeft/hebben aangepast. -----
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het
bepaalde in artikel 136 tweede tot en met vierde lid Boek 5 van het Bur --
gerlijk Wetboek en artikel 138 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van -----
toepassing, met dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eigenaar
toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kun --
nen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende
appartementenrecht een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of -
herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is -
bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die -----
voor de schade aansprakelijk is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. -----
In het geval bedoeld in artikel 119 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk --
Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering --
verplicht. -----
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzeke-----
ringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffen-----
de eigenaar. -----
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en
gemeenschappelijke gedeelten**
- Artikel 9**
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken -----
worden uitsluitend gerekend: -----
- a. de grond van het in het splitsing betrokken kadastrale perceel, (met
inbegrip van de riolering, de verlichting (voorzover niet aangesloten
op alle individuele meterkasten), de bestrating, de terreinafschei-----
dingen, de beplantingen, de funderingen, het geraamte, de staal-----
constructie en andere constructieve gedeelten van het gebouw, het
dak met dakbedekking, de buitengevels met de ramen, kozijnen en
deuren, het (algemene) reclamebord en de verlichting daarvan en
de algemene rioolpompen (beide aangesloten op de meterkast van
A1, maar voor gezamenlijke rekening); -----
- b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de lei-----
dingen voor gas en (blus en drink)water en verder de electriciteit- --
en telefoonleidingen, alles voor zover die installaties met de daarbij
behorende leidingen niet dienstbaar zijn aan één appartementen-----
recht. -----
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering
niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé --
gedeelten bevinden. -----
- Artikel 10**
- Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet
tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken be-----
hoort, wordt hierover beslist door de vergadering. -----
- Artikel 11**

Vervolgblad Hyp. 3 en 4	Aantekeningen:	 4e vervolgblad
	ledere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Artikel 12 - ledere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hier voor niet zijn bestemd. - De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. - De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. Artikel 13 - ledere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. - Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, buitenverlichting, (schotel)antennes, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. - In afwijking van het hiervoor in dit lid bepaalde is het een eigenaar van een bedrijfsunit toegestaan een naambord casu quo reclameaanduiding aan te brengen op de daarvoor bestemde plaats op de buitengevel van zijn privé gedeelte. - De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. - ledere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen. Artikel 14 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de servicekosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijzigingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Kosten van onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van zich in een privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke zaken die zijn veranderd en/of	

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:	
	aangebracht zonder toestemming van de vergadering, komen voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarin deze zich bevinden, onverminderd het recht van de vergadering herstel in oude toestand van, en op kosten van de betrokken eigenaar te vorderen. Artikel 15 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. Artikel 16 Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf, bezoekers of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten Artikel 17 - Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. - Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader geregeld worden. - Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. - Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, welke bedrijfsruimte is. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming (al dan niet onder voorwaarden) van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 119 tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. - Opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen is niet geoorloofd. - Vloerbelasting mag op de begane grond niet hoger zijn dan eenduizend kilogram per vierkante meter (1.000 kg/m²), en op de verdiepingen niet hoger dan vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg/m²). - De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd als parkeerplaats. Opslag, ook van oude auto's, pallets en dergelijke, is verboden. Artikel 18 - Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voorzover dit geen vernieuwing betreft. - Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-

Aantekeningen:	Se vervolgblad 7
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat gemeenschappe--- lijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereik--- baar zijn. ----- Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoon--- baar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig ge--- bruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten ----- daarvan voor rekening van de vereniging. ----- 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de ge--- meenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang ----- tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht ----- hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. ----- Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging ver--- goed. ----- 4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé- gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte ----- noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbe- treffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 121 Boek 5 ----- van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. ----- 5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of --- dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere ei- genaar of gebruiker, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. ----- 6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere --- betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. ----- Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het ----- bestuur zorg voor de reparatie. ----- Artikel 19 ----- 1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een pri- vé-gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, --- ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de verga- dering zijn aangebracht, te gedogen. ----- 2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een pri- vé-gedeelte moet de gemeenschappelijke zaken en installaties, als be- doeld in artikel 9, hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, --- televisie, telefoon, met bijbehorende meters en installaties alsmede ande- re, aangebracht of aan te brengen voorzieningen gedogen. ----- Hetzelfde geldt voor reclame-installaties en andere installaties, zoals air -- conditioning. ----- 3. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé- gedeelte moet de voorzieningen welke in een privé-gedeelte aanwezig --- zijn ten behoeve van een ander privé-gedeelte gedogen. ----- Artikel 20 ----- Het voortbrengen van geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is ver- boden. ----- Nadere uitwerking hiervan kan plaats vinden in het huishoudelijk reglement. ----- Artikel 21 -----

Hypotheeken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

1. Alle privé-gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
 2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaatsgehad.
In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 3. Alle zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 4. Alle zich in een privé-gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaars van laatstbedoeld privé-gedeelte.
- Artikel 22**
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.
- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker**
- Artikel 23**
1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
 2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
 3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
 4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
 5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Aantekeningen:		 6e vervolgblad	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	6.	Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 23 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en).	
	Artikel 24		
	1.	Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.	
	2.	Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zal zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte.	
	3.	Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 24 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en).	
	Artikel 25		
	1.	De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelten niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet getekend heeft.	
	2.	De gebruiker die zonder de in artikel 23 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.	
	3.	Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. <i>In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.</i>	
	4.	Voor de periode dat Niersman eigenaar is, is het in dit artikel 25 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de (het) aan Niersman toebehorende appartementsrecht(en).	
1. Ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten			
Artikel 26			
1.	Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:		
a.	de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels, als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;		
b.	zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;		

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:	
	c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige - verstoring van de rust in het gebouw, ----- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, ----- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien -- hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ont- vangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of -- voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ----- 2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen -- genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan -- kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het pri- vé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en ----- rechten. ----- 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproe- ping van de eigenaar. ----- De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de ----- vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gere- zen bezwaren. ----- De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen ----- bijstaan door een raadsman. ----- 4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een ----- meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. ----- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit wor- den genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. ----- Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----- 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangete- kende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appar- tementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. ----- De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben ----- geleid. ----- 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet ----- eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. ----- Beroep op de rechter ingevolge artikel 130 Boek 5 van het Burgerlijk Wet- boek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de ----- rechter anders bepaalt. ----- 7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet vol- doet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem ge- stelde borgtocht. ----- J. Vervreemding van een appartementsrecht ----- Artikel 27 ----- 1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----

Aantekeningen:		7e vervolgblad	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4		Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperk te rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erf ----- pacht. ----- 2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde ----- voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het ----- voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, ----- zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk. ----- 3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbij ----- dragen, als bedoeld in artikel 37 zevende lid, en de definitieve bijdragen ----- die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, als be ----- doeld in artikel 37 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedu ----- rende hetwelk hij eigenaar was. ----- Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van ande ----- re rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. ----- 4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de ----- verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, ----- voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de ----- vervreemding. ----- 5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende over ----- eenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. ----- 6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en ----- vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. ----- 7. Indien de vereniging terzake van de vervreemding, als bedoeld in lid 1 ----- van dit artikel, financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief ----- beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. ----- 8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. ----- K. Overtredingen ----- Artikel 28 ----- 1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van ----- het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door ----- een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene ----- een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en ----- hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. ----- 2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waar ----- schuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een ----- bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet ----- nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onvermin ----- derd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daar ----- toe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, wel ----- ke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. ----- 3. De te verbreuen boeten komen ten bate van de vereniging. ----- 4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste ----- lid van toepassing. ----- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van ----- eigenaars ----- I. ALGEMENE BEPALINGEN ----- Artikel 29 ----- 1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld ----- in artikel 112 eerste lid onder Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. -----	

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

	2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars De Witte Roos I". De vereniging is gevestigd te Leiden. 3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
	Artikel 30 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, als mede door andere baten.
	Artikel 31 1. Er wordt een reservefonds gevormd ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin en ter bestrijding van de verwachte kosten op grond van het te maken onderhoudsplan. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 37 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 lid 3. 2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. 3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. 4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, mits die belegging zal geschieden in zogenaamde risico-vrije beleggingen en met dien verstande dat, indien het bedrag van het belegde kapitaal door de belegging is verminderd, het fonds door de eigenaren dient te worden aangevuld. 5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. II. VERGADERING VAN EIGENAARS
	Artikel 32 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in Leiden. 2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar. 3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien tenminste een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

Aantekeningen:		8e vervolgblad	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	4.	Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.	
	5.	Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij deze akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.	
	6.	De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.	
	7.	Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.	
	8.	De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.	
	9.	De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.	
	<u>Artikel 33</u>		
	1.	Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 123 derde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.	
	2.	Het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht bedraagt achttien (18). De eigenaar van ieder appartementsrecht heeft één stem.	
	<u>Artikel 34</u>		
	1.	Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.	
	2.	Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kan-tonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.	
	<u>Artikel 35</u>		
	Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 eerste lid.		
	<u>Artikel 36</u>		

Hypotheeken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.
Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering zal omtrent de onderwerpen die op de agenda zijn vermeld een geldig besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht, tenzij elders in dit reglement anders is bepaald.

Artikel 37

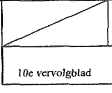
1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent (10%) van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting die door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vergadering vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderderheid der uitgebrachte stemmen.

Aantekeningen:	9e vervolgblad
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	heid van tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in -- een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegen-- woordigd is, dat tenminste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. ----- In een vergadering, waarin minder dan twee derde van het in de vorige -- zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan -- geen geldig besluit worden genomen. ----- 6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe -- vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en -- niet later dan zes weken na de eerste. ----- In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de -- komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit -- kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergade -- ring kan worden uitgebracht. ----- 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde -- lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. ----- De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de -- voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gere -- serveerd zijn. ----- 8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten -- tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installa -- ties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. ----- De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet ver -- plicht in de kosten hiervan bij te dragen. ----- 9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 131 vierde lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid be -- paalde van overeenkomstige toepassing. ----- <u>Artikel 38</u> ----- 1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende -- verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrek -- ken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. ----- 2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkom -- sten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het tech -- nisch beheer en onderhoud. ----- <u>Artikel 39</u> ----- 1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notari -- eel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, -- welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. ----- 2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. ----- III. BESTUUR VAN DE VERENIGING <u>Artikel 40</u> ----- 1. Het bestuur berust bij een of meer bestuurders, die al dan niet uit de ei -- genaars door de vergadering worden benoemd. -----

Hypotheeken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
 2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
 3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
 4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
 5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedsende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hier toe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
 6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek in zake te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
 7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen.
Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk tegenwoordig zijn.
Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
- Artikel 41**
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Aantekeningen:	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 122 tweede lid Boek 5 en 123 vier - de lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 23 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. --- <u>Artikel 42</u> --- Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een --- bank op een rekening ten name van de vereniging. --- <u>Artikel 43</u> --- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling - van de volgende onderwerpen: --- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten den de gemeen - schappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement wor- den opgenomen en daarvan deel uitmaken; --- b. het gebruik van privé-gedeelten; --- c. de orde van de vergadering; --- d. de instructie aan het bestuur; --- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoort; --- alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. --- Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of - het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. --- 2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit wor- den genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. --- Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. --- 3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het pri- vé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen - dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. --- <u>Artikel 44 (Indexclausule)</u> --- Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens - jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het Centraal - Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: "C.B.S.", te publice- ren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezin- nen, op basis van negentienhonderd vijftiennegentig is honderd (1995=100). --- De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het be- gin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de tel- ler wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. --- Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers - voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan ---

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon:

- het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend elf;
- het bestuur wordt, totdat de eerste ledenvergadering wordt gehouden, gevormd door Niersman Projectontwikkeling B.V.;
- als administrateur van de vereniging wordt voor de eerste maal aangesteld de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Niersman Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Voorschoten, met adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79;
- in de eerste vergadering kunnen de eigenaars besluiten tot benoeming van (een) andere bestuurder(s);
- zolang de jaarlijkse vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld, worden de bedragen bedoeld in de artikelen 37, lid 5 en 40, leden 4 en 5, elk vastgesteld op vijfduizend euro (€ 5.000,00);
- de vergadering van eigenaars en de administrateur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar, behoudens het hierna bepaalde;
- bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel één van de appartementsrechten (of één van de door ondersplitsing ontstane (onder)appartementsrechten, aan derden is overgedragen.

DOMICILIE

De verschenen persoon verklaart voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bevrachter van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen persoon verklaarde voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. Zij heeft verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris. (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Getekend: A.M. Zwart

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

Aantekeningen:

11e vervolgblad

Getekend: A.M. Zwart

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4 vervolg



Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
13-12-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 59082 nummer 145.

Onder gelijk deel en nummer werden de volgende bijlage(n)
mee ingeschreven: 20101213000015.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

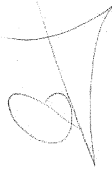
Onroerende Zaken Hyp4 : 59082/145 13-12-2010 09:00

OPENBARE
VERKOOP.nl

(Veiligheidsinstructie)

WISSELEN VAN AFREKENING

Gereken: A.N. Zwart
Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal, verklaart dat de bovenstaande afrekening juist is en het hierbij ter afschrift aan de geadresseerde afgeeft.



Bijlage

46302_Akte van levering.pdf

kadaster

Blad 1 van 6

1

LEVERING

Vandaag, vijftieng oktober tweeduizendzestien, verschenen voor mij, mr. Albert
Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg:

De verschenen personen verklaarden het volgende:

Onroerende Zaken Hyp4 : 69293/33 26-10-2016 10:04

13651163/164

1. KOOPOVEREENKOMST/LEVERING

Niersman heeft verkocht aan Pine Hill, die heeft gekocht na te melden registergoed. Pine Hill heeft het recht op levering van na te melden registergoed overgedragen aan koper onder de verplichting de koopsom te voldoen.

Koper heeft die overdracht aanvaard.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert Niersman bij deze aan koper, die in levering aanvaardt:

het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met drie parkeerplaatsen, gelegen aan de **Rooseveltstraat 10a9 te 2351 BM Leiden**, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-7,

uitmakende het tweehonderdwaalf drieduizendachthonderdtweeënvijftigste (212/3852) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop te stichten bedrijvenverzamelgebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare,

hierna te noemen: "het verkochte".

2. EIGENDOMSVERKRIJGING/SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het verkochte is door Niersman verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien februari tweeduizendtien, in Register Hypotheken 4, deel 57922, nummer 45, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van elk recht tot ontbinding van de overeenkomst, op achttien februari tweeduizendtien verleden voor genoemde notaris Zwart, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien december tweeduizendtien, in Register Hypotheken 4, deel 59082, nummer 145, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten op acht december tweeduizendtien voor genoemde notaris Zwart verleden.

3. KOOPPRIJS

De afgesproken koopprijs bedraagt eenhonderdachtigduizend euro (€ 180.000,00), exclusief omzetbelasting.

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat gemelde koopprijs vermeerderd met omzetbelasting op heden door de koper is voldaan, waarvoor door Niersman kwijting wordt verleend zonder enig voorbehoud.

4. a. OMZETBELASTING/KOSTEN VAN DE AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd.

De notariële kosten ter zake van de overdracht alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van Niersman.

4. b. OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de levering is overdrachtsbelasting verschuldigd welke voor rekening is van koper.

5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats in de staat waarin het zich thans bevindt.

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

De levering geschiedt voorts vrij van enig gebruiksrecht en ongevorderd.

6. TIJDS TIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/RISICO

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Vanaf de dag van de feitelijke levering komen de baten koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

2025/06/24 10:48

Het risico van het verkochte komt met ingang van heden voor rekening van koper op de datum dat de bedrijfsunit aan koper wordt opgeleverd.

7. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Alle rechten welke Niersman ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - gaan over op koper en worden bij deze door Niersman geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

8. VERONTREINIGING

Op de locatie rust een bodemsaneringplicht in zake artikel 55 van de Wet Bodembescherming.

De grondsanering, fase 1, is uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft de resultaten van de grondsanering goedgekeurd. Hierop is een beschikking grondsanering afgegeven, beschikkingnummer 39262 de dato veertien juli tweeduizendtien.

Er rust dus geen verplichting grondsanering meer op de locatie.

Voor de diepere bodem en het grondwater is een saneringsplan fase 2 opgesteld en beschikt.

De sanering en aanpak van fase 2 richt zich hoofdzakelijk op twee verschillende verontreinigingen.

1. De zware metalen die zich verspreiden in het grondwater moeten zich binden aan de gronddeeltjes.
2. De VOCL-verontreiniging die zich tevens verspreid in het grondwater moet zich zelf afbreken doormiddel van injecties.

De fysieke uitvoering heeft plaats gevonden.

De conform het protocol bij fase 2 van het saneringsplan dient monitoring plaats te vinden. Uit de eerste monitoring is gebleken dat het chemisch proces als bedoeld sub 1 en 2 is aangevangen.

Koper is verplicht mee te werken aan die monitoring, die plaatsvindt in opdracht en voor rekening van ondernemer door Forteck.

De betaling door Niersman is zeker gesteld door middel van een depotstorting bij de notaris. Bij ontbreken van Niersman en Forteck zullen de werkzaamheden worden voortgezet door het publiek orgaan Milieudienst West Holland.

De verwachte monitoring termijn is zes tot acht jaar.

9. GEDOOGPLICHT

Koper en zijn rechtverkrijgende(n) moet (moeten) gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwispaltjes op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Niersman in overleg met de gemeente Leiden dit nodig zal achten, zonder dat Niersman gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden.

Koper geeft als onderdeel van deze overeenkomst onherroepelijk volmacht aan Niersman om de door de Gemeente en Nutsbedrijven gewenste rechten te vestigen.

10. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is ermee bekend dat hij van rechtswege lid wordt van de vereniging van eigenaren en gehouden is tot inachtneming van het bepaalde in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten.

11. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Koper is verplicht na oplevering de gebruikte kleuren en materialen niet te wijzigen.

Koper is verplicht de verlichting boven de sectionaal deur (en onder de luifel bij unit 1 en 51) in stand te houden en tussen zonsondergang en zonsopgang te gebruiken.

Koper is voorts verplicht te gedogen dat het algemene reclamebord ook gebruikt mag worden (tegen betaling van een evenredige bijdrage in de kosten) door de verkrijgers in deel 2 en deel 3 van het bouwplan.

De in artikelen 9 en 11 opgenomen verplichting om iets te dulden of niet te doen zal als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op

2023/11/21-24

degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal (zullen) zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal (zullen) verkrijgen.

12. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De inrit en de uitrit van het perceel zal een éénrichtingsverkeersweg zijn die om het te stichten gebouw heen loopt.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat na te melden erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan vestigen Niersman en koper bij deze ten laste en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5587, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5588, en ten laste en ten behoeve van het verkochte, de erfdienstbaarheid van weg om over het lijdend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg.

De eigenaar van de percelen nummers 5587 en 5588 heeft het recht dat erf aansluitend aan de bebouwing op nummers 5520 en 5587 te bebouwen en de erfdienstbaarheid van weg op perceel nummer 5588 zonodig te verleggen mits het een éénrichtingsweg rondom het nieuw te stichten gebouw blijft.

Onderhoud en herstel van de weg komt voor rekening van de eigenaren conform de verhouding als geregeld in de splitsingsakte(n).

13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOP/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

14. FISCALE VERKLARING

Koper is naar zijn mening ter zake van zijn verkrijging een bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd berekend naar zes procent (6%) over gemelde koopsom, groot tienduizend achthonderd euro (€ 10.800,00).

15. AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN EN VOLMACHT

Partijen aanvaarden bij voorbaat de afstand van de hypotheekrechten die op het verkochte zijn gevestigd en geven daarenboven bij deze volmacht met de macht van substitutie aan mevrouw Yvonne Margareta Susanna Maria de Keizer, geboren te 's-Gravenhage op vijftiendwintig januari negentienhonderdachtenvijftig, met kantooradres: Van Ruysdaellaan 41, 2264 TK Leidschendam-Voorburg, om voormelde afstand namens de rechthebbende te aanvaarden.

16. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst tussen Niersman en koper, zijn thans uitgewerkt.

Geen van partijen kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om zeventien uur.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.

(Volgt ondertekening)

2025-06-24 10:48

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. A.M. Zwart

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. A.M. Zwart

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

2025-06-24 10:48

kadaster

Blad 6 van 6

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
26-10-2016 om 10:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 69293 nummer 33.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens
bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP
Organisatie CA - G2 met nummer
7BCA183E968FB8AC94523D1C96607E45 toebehoort aan Albert
Marinus Zwart.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69293/33 26-10-2016 10:04

2025-06-24 10:48

Bijlage

46302_Huishoudelijk reglement.pdf

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van eigenaren “De Witte Roos I en II te Leiden
Opgericht 2-6-2010 Kamer van Koophandel 55335705

Door de algemene ledenvergadering van 4 Juli 2017 vastgesteld.

Dit huishoudelijk reglement is een nadere uitwerking van zaken die al voornoemd zijn in de statuten welke door elk lid der vereniging bij de notaris voor akkoord is ondertekend.

Artikel 1. Algemeen

Het doel van het Huishoudelijk Reglement is:

- a. Het gebruikersgenot van alle leden/gebruikers te waarborgen
- b. Schade aan het gebouw en de zich daarin bevindende installaties en leidingen te voorkomen.
- c. Het aanzicht van het gebouw optimaal te houden, zowel van buiten als van binnen.
De in het Huishoudelijk Reglement gestelde regels vormen een uitbreiding en/of verduidelijking van de bepalingen, vermeld in de statuten ieder lid/gebruiker is verplicht en verklaart zich te houden aan de regels, vastgelegd in voornoemde statuten.

Artikel 2.

Huisdieren dienen op zodanige wijze te worden gehouden, dat medegebruikers geen overlast ondervinden. Verder is het niet toegestaan huisdieren -eigendom of van bezoekers- zonder lijn en zonder begeleiding te laten lopen over de gemeenschappelijk ontsluitingen van het gebouw.

Artikel 3.

Het is niet toegestaan, in welke vorm dan ook, was, kleden, e.d. uit de ramen te laten hangen

Artikel 4.

Het is **niet** toegestaan eventueel plantenbakken te bevestigen aan de gevel.

Artikel 5.

Het is niet toegestaan antennes, schotels, masten en reclame uitingen van derden aan te brengen in, op of aan het gebouw, parkeerterrein m.u.v. gevelreclame voor eigen gebruik.

Artikel 6.

Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, motoren e.d. zakken met huisvuil, verbouwingsafval of andere van buitenaf zichtbare voorwerpen, alsmede brandgevaarlijke of stank verwekkende of ongedierte aantrekkende stoffen c.q. in en op de gemeenschappelijke ruimtes te plaatsen.

Artikel 7.

Het is niet toegestaan op het privé- parkeerterrein van het gebouw containers, kampeerwagens, caravans, (bedrijf) auto's boten, boottrailers of handelsgoederen te stallen en/of te koop aan te bieden. Het parkeerterrein is uitsluitend bedoeld voor het parkeren van (bedrijfs)auto's t.b.v. de eigenaren c.q. gebruikers en uitsluitend op de parkeerplaatsen die behoren bij de betreffende unit.

Artikel 8.

Het is niet toegestaan de ingang van de units te blokkeren. Deze moeten altijd vrij blijven.

Artikel 9.

Verlichting van de buitenverlichting is toegestaan met een maximale verlichtingssterkte van 50 watt per lamp.

Artikel 10.

Het geluid dat door muziekinstrumenten zoals radio, televisie e.d. wordt voortgebracht mag geen hinder veroorzaken bij de medegebruiker (norm is 50 dba aan de buitenkant van de aangrenzende gevels). Voor enkele speciale gelegenheden mag hiervan worden afgeweken, mits vooraf de omwonende hier over zijn geïnformeerd c.q. er toestemming voor is verleend door het bevoegd gezag.

Artikel 11.

Werkzaamheden welke geluidhinder veroorzaken dienen tot een minimum te worden beperkt en mogen niet worden uitgevoerd op maandag t/m zondag van 22.00 t/m 7.00 uur.

Artikel 12.

Veranderingen of reparaties aan elektrische – of gasleidingen of waternet moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het energiebedrijf.

Artikel 13.

Het is niet toegestaan etenswaren of iets dergelijks vanuit het raam te werpen.

Artikel 14.

Verbouwingsafval (puin, hout e.d.) alsmede afgedankt meubilair of groot apparatuur (vaatwasmachine, koelkasten, T.V toestellen e.c.) mogen uitsluiten op de z.g. grofvuil ophaaldag (en dus niet eerder) eventueel goed verpakt of gebonden op de daarvoor aangewezen plek te worden geplaatst. Een en ander volgens voorschrift van de bevoegde ophaaldienst en de ter plaatse geldende richtlijnen.

Artikel 15.

De leden van de vereniging dienen hun servicekosten op tijd (binnen 30 dagen) te voldoen. Indien een lid niet tijdig zal hebben voldaan aan een betalingsverplichting jegens de vereniging, zal hij/zij voor elke maand verzuim (waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend) te rekenen vanaf de datum waarop de desbetreffende betaling had dienen te geschieden tot en met de dag van betaling, aan de vereniging een boete verschuldigd zijn gelijk aan één procent(1%) van het niet tijdige betaalde bedrag, met een minimum van tien euro (€ 10,00) Indien dit niet tot betaling leidt zullen wij een laatste herinnering zenden met een betalingstermijn van 16 dagen. Mocht dit niet leiden tot betaling dan zal er een invorderingsprocedure (incassobureau/deurwaarder) worden gestart waarbij de eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door de eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden

Artikel 16.

Bij verkoop dient de verkopende partij aan het bestuur/administratie tijdig voor overdracht door te geven wie en wanneer het gekochte wordt overgedragen. Bovendien is de eigenaar verplicht om op verzoek van het bestuur informatie te verstrekken met betrekking het gebruik en de eventuele aanwezige risico's en preventiemaatregelen.

Artikel 17.

Elke verkoper is verplicht dit Huishoudelijk Reglement kenbaar te maken aan de koper bij gebreke hiervan zijn de financiële gevolgen voor de verkopende partij.

Artikel 18.

Het aanbrengen van de zonwering c.q. rolluiken, markiezen enzovoort dienen uniform te zijn en gelijk van kleur en formaat voor het gehele gebouw.

Artikel 19.

Op elke overtreding kan het bestuur na sommatie een geldboete opleggen.

Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
 - € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
 - € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
 - € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
 - € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
 - € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
 - € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
 - € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
 - € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
 - € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
 - € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
 - € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
- a. De geldboete moet betaald worden binnen 14 dagen na het eerste schriftelijkverzoek van het bestuur
 - b. Als de overtreding wordt gedaan door een bestuurslid dan moet een medelid hierover meestemmen. De geldboete moet ten alle tijden betaald c.q. gestort worden in de verenigingskas.

Artikel 20.

Procedure bij verhuur Op grond van het in het Reglement van onder splitsing daarover bepaalde en mede ter handhaving van een goed werk/leef klimaat is de eigenaar gehouden om , alvorens over te gaan tot het aangaan van een huurovereenkomst, aan de bestuurder opgave te doen van de personalia van de nieuwe huurder(s). De huurder zal gebonden zijn aan alle bepalingen van het onder splitsing reglement en het laatst vastgestelde Huishoudelijk Reglement.

Bij verhuur dient de eigenaar de huurder dit Huishoudelijk reglement als onderdeel te laten zijn van de huurovereenkomst.

De huurder zal een verklaring zoals opgenomen in bijlage 1 van dit reglement moeten afgeven, dat hij zich zal houden aan de onder splitsing en Huishoudelijk Reglement.

Bij gebreke zal de eigenaar/verhuurder verantwoordelijk blijven voor de gevolgen van het gebruik door de huurder.

Artikel 21.

Bij eventuele wijzigingen aan het gebouw uitwendig dient de betreffende eigenaar (c.q. huurder) toestemming van het bestuur te verkrijgen zo ook van het bevoegd gezag (dienst welstand). Deze aanvraag dient gezamenlijk met bouwtekeningen en constructie berekeningen te worden overlegt.

Artikel 22.

Het gebruik van de units dient overeenkomstig te zijn aan het huidige bestemmingsplan zijnde DE Witte Roos welke op 19-05-2009 door het bevoegd gezag is vastgesteld onder identificatie NL IMRO 00121 BP Rooseveltstraat De milieuzone van de V.N.G. is van toepassing de toegestane bedrijfsvoering is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten zijnde code 1 t/m 2 Bovendien is iedere eigenaar aansprakelijk voor het naleven van zijn vergunning en dient te voldoen aan de wettelijke regels en die door verzekeringsmaatschappij zijn bepaald t.a.v. preventie

Artikel 23.

In alle gevallen waarin verschil van mening bestaat over de toepassing van enige bepaling van het huishoudelijke reglement beslist het Bestuur

Bijlage 1**Verklaring krachtens het Reglement van Ondersplitsing en het Huishoudelijk Reglement**

De ondergetekenden:

1. Naam:
Adres:
Postcode en woonplaats:

en

2. Naam:
Adres:
Postcode en woonplaats:

respectievelijk eigenaar en kandidaat-huurder of nieuwe eigenaar van het appartement aan de Rooseveltstraat nr..... verklaren overeengekomen te zijn, dat eerstgenoemde het recht op gebruik van het appartement/parkeerplaats afstaat aan de laatstgenoemde.

Laatstgenoemde verklaart hiermede alle rechten en verplichtingen, zoals deze ook golden voor de eerstgenoemde, te aanvaarden en na te zullen komen.

Deze rechten en verplichtingen zijn omschreven in het Reglement van ondersplitsing als geheel, alsmede in het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaren.

Bij ernstige nalatigheid heeft de Vereniging van Eigenaren van "De Witte Roos" recht om aan de gebruiker de toegang tot het appartement/parkeerplaats te ontzeggen zonder dat daarvoor de tussenkomst van een rechter behoeft te worden ingeroepen.

Daartoe zal wel vooraf in een Algemene Ledenvergadering met vermelding van dit punt op de agenda een desbetreffend besluit moeten worden zijn genomen.

Getekend te _____ d. d. _____

1. (eigenaar / verhuurder)

2. (huurder)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46302.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
BEDRIJFSRUIMTE ROOSEVELTSTRAAT 10 A 9 TE 2321 BM LEIDEN**

MV/136975

Heden, twee februari tweeduizend vierentwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever
ENZOVOORT

voornoemd, hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **dinsdag vijf maart tweeduizend vierentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage**, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, dan wel een toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met drie (3) parkeerplaatsen *(volgens na te melden akte van splitsing is de omschrijving: de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen)*, gelegen aan de **Rooseveltstraat 10a9 te 2351 BM Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5522 A, appartementsindex 7**, uitmakende het tweehonderdtwaalf drieduizendachtthonderdtweënvijftigste (212/3852ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte bedrijvenverzamelgebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORT

hierna ook te noemen: 'de eigenaar'.

De schuldenaar is:

- de eigenaar;
- ENZOVOORT

hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, (ook) te noemen: 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijftientwintig oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zesentwintig oktober tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69293, nummer 33.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).

Dit blijkt uit een akte op vijftientwintig oktober tweeduizend zestien ondertekend bij mr. N. Cusell, notaris te Leiden.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig oktober tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 70426, nummer 112, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Blijkens een akte van cessie, op negenentwintig augustus tweeduizend zeventien verleden voor voornoemde notaris Cusell, is de verkoper schuldeiser en hypotheekhouder geworden.

Van de inschrijving van de cessie blijkt uit een verklaring, op negenentwintig augustus tweeduizend zeventien verleden voor voornoemde notaris Cusell, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig augustus tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 72186, nummer 176.

In de hiervoor vermelde hypotheekakte is een pandrecht gevestigd op, woordelijk luidend: "*B. pandrecht op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.*"; hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van

de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn **eerste in rang**.

Het registergoed is verder nog bezwaard met:

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op tweeëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in Register Hypotheken 3 in deel 82770 nummer 149, gelegd door de Ontvanger van de Belastingdienst midden en kleinbedrijf;
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig september tweeduizend drieëntwintig in Register

Hypotheeken 3 in deel 86072 nummer 192, gelegd door de Ontvanger van de Belastingdienst; en

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twaalf december tweeduizend drieëntwintig in Register Hypotheeken 3 in deel 86455 nummer 151, gelegd door de besloten vennootschap: Cushman & Wakefield Netherlands B.V.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;
- executoriale beslagen op het registergoed.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslagleggers.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheeken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

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

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: bedrijfsruimte.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als bedrijfsruimte.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"7. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Alle rechten welke Niersman ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - gaan over op koper en worden bij deze door Niersman geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

8. VERONTREINIGING

Op de locatie rust een bodemsaneringplicht in zake artikel 55 van de Wet Bodembescherming.

De grondsanering, fase 1, is uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft de resultaten van de grondsanering goedgekeurd. Hierop is een beschikking grondsanering afgegeven, beschikkingnummer 39262 de dato veertien juli tweeduizendtien.

Er rust dus geen verplichting grondsanering meer op de locatie.

Voor de diepere bodem en het grondwater is een saneringsplan fase 2 opgesteld en beschikt.

De sanering en aanpak van fase 2 richt zich hoofdzakelijk op twee verschillende verontreinigingen.

1. De zware metalen die zich verspreiden in het grondwater moeten zich binden aan de gronddeeltjes.

2. De VOCL-verontreiniging die zich tevens verspreid in het grondwater moet zich zelf afbreken doormiddel van injecties.

De fysieke uitvoering heeft plaats gevonden.

De conform het protocol bij fase 2 van het saneringsplan dient monitoring plaats te vinden. Uit de eerste monitoring is gebleken dat het chemisch proces als bedoeld sub 1 en 2 is aangevangen.

Koper is verplicht mee te werken aan die monitoring, die plaatsvindt in opdracht en voor rekening van ondernemer door Forteck.

De betaling door Niersman is zeker gesteld door middel van een depotstorting bij de notaris. Bij ontbreken van Niersman en Forteck zullen de werkzaamheden worden voortgezet door het publiek orgaan Milieudienst West Holland.

De verwachte monitoring termijn is zes tot acht jaar.

9. GEDEOGPLICHT

Koper en zijn rechtverkrijgende(n) moet (moeten) gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Niersman in overleg met de gemeente Leiden dit nodig zal achten, zonder dat Niersman gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden.

Koper geeft als onderdeel van deze overeenkomst onherroepelijk volmacht aan Niersman om de door de Gemeente en Nutsbedrijven gewenste rechten te vestigen.

10. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is ermee bekend dat hij van rechtswege lid wordt van de vereniging van eigenaren en gehouden is tot inachtneming van het bepaalde in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten.

11. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Koper is verplicht na oplevering de gebruikte kleuren en materialen niet te wijzigen.

Koper is verplicht de verlichting boven de sectionaal deur (en onder de luifel bij unit 1 en 51) in stand te houden en tussen zonsondergang en zonsopgang te gebruiken.

Koper is voorts verplicht te gedogen dat het algemene reclamebord ook gebruikt mag worden (tegen betaling van een evenredige bijdrage in de kosten) door de verkrijgers in deel 2 en deel 3 van het bouwplan.

De in artikelen 9 en 11 opgenomen verplichting om iets te dulden of niet te doen zal als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal (zullen) zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal (zullen) verkrijgen.

12. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De inrit en de uitrit van het perceel zal een éénrichtingsverkeerweg zijn die om het te stichten gebouw heen loopt.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat na te melden erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan vestigen Niersman en koper bij deze ten laste en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5587, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5588, en ten laste en ten behoeve van het verkochte, de erfdienstbaarheid van weg om over het liggend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg.

De eigenaar van de percelen nummers 5587 en 5588 heeft het recht dat erf aansluitend aan de bebouwing op nummers 5520 en 5587 te bebouwen en de erfdienstbaarheid van weg op perceel nummer 5588 zonodig te verleggen mits het een éénrichtingsweg rondom het nieuw te stichten gebouw blijft.

Onderhoud en herstel van de weg komt voor rekening van de eigenaren conform de verhouding als geregeld in de splitsingsakte(n).

13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOP/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen publiekrechtelijke beperking bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

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

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op acht december tweeduizendtien ondertekend bij voornoemde notaris Zwart.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien december tweeduizendtien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59082, nummer 145.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam:

VERENIGING VAN EIGENAARS DE WITTE ROOS I, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende 2321 BM Leiden, Rooseveltsstraat 8 A 11, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71689125.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte **vastgemaakt**.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed is, voor zover bekend, op dit moment niet in gebruik bij de eigenaar.

Voor zover verkoper bekend is de benedenverdieping zonder toestemming verhuurd aan een schoonmaakbedrijf en is de bovenverdieping (illegaal) verbouwd tot woonruimte.

Indien en voor zover bekend zal de verkoper via de website informatie over de eventuele huurovereenkomst(en) verstrekken. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en bijetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
 - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- de kosten van het - eventueel - door de verkoper inroepen van het huurbeding;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte **vastgemaakte** verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Volgens de aan deze akte gehechte verklaring van de vereniging van eigenaars, heeft de eigenaar thans geen betalingsachterstanden. Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: pro memorie;
 - waterschaplasten: pro memorie;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: tweehonderdzeventwintig euro en veertien cent (€ 227,14) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

- Overdrachtsbelasting / Omzetbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 6.3 / 6.4. van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van twaalf december tweeduizend drieëntwintig nummer 2023-26908, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de verkoper te zijn geleverd.

Blijkens de laatste aankomsttitel betrof het een aankoop van nieuwbouw welke van rechtswege met Omzetbelasting was belast.

De veiling van het registergoed ligt binnen de herzieningstermijn en dat de reguliere regelgeving met betrekking tot de verlegging dient hier toegepast te worden. In casu is de verleggingsregeling op (een gedeelte van) het registergoed van toepassing.

Op grond van artikel 12 lid 5 Wet op de Omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba

Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting wordt de heffing van de omzetbelasting die verschuldigd is op grond van een belaste levering verlegd naar koper.

Van koper in de veiling wordt bedongen dat hij mee dient te werken aan het opteren voor een met omzetbelasting belaste levering, waarvan het optieverzoek moet zijn ingediend, na de akte van veiling, doch vóór het tijdstip van levering (de akte van kwitantie/ notariële verklaring van betaling).

Indien een optie tot belaste levering niet mogelijk blijkt te zijn, zal de koopprijs voor het registergoed worden verhoogd met het bedrag dat de eigenaar/schuldenaar op grond van de herzieningstermijn aan omzetbelasting is verschuldigd.

Nadat van de Belastingdienst het verschuldigde bedrag is vernomen zal dit via de veilingssite kenbaar worden gemaakt.

Door het uitbrengen van een bod verklaart koper aan alle voorwaarden voor het kunnen opteren voor een met omzetbelasting belaste levering te voldoen. In de akte van kwijting zal koper de gebruikelijke verklaringen afgeven waaronder, doch niet beperkt tot, een vrijwaring van koper voor Eigenaar/Verkoper met betrekking tot schade (waaronder begrepen, docht niet beperkt tot, omzetbelasting verschuldigd door Verkoper, rente en boeten) als gevolg van het vervallen van de optie belaste levering.

Indien er omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod of in de koopsom begrepen, maar daarboven verschuldigd.

Indien artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is, dan wordt de levering aangemerkt als een met omzetbelasting vrijgestelde levering. Er zal in dat geval niet worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering in de zin van artikel 11 lid 1 letter a ten tweede van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

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

Het tarief voor de overdrachtsbelasting is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend vierentwintig tien en vier/tiende procent (10.4%).

Wanneer koper een beroep doet op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs

en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

4.2 bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotarissen:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. 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.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstreckende 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. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en tien minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46302_Kostenoverzicht_1.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER BEDRIJFSRUIMTE ROOSEVELTSTRAAT 10 A 9 TE 2321 BM LEIDEN

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

Geschatte veilingkosten:

- Veilinghonorarium notaris: **€ 4.950,00** (exclusief BTW).
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW).
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW).
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 165,00** (BTW-onbelast).
- Honorarium zuivering: pro memorie.
- De kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen: **€ 240,00** (exclusief BTW) per inschrijving.
- Inschrijvingskosten Kadaster zuivering: **€ 23,00** (BTW-onbelast).
- Kosten veilingorganisatie: (ongeveer) **€ 3.250,00** (inclusief BTW).
- Kosten veilingbegeleiding: pro memorie.
- Marketing- en publicatiekosten: pro memorie.
- De kosten van ontruiming na de aflevering: pro memorie.
- De kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is: pro memorie.
- De inzetpremie: pro memorie.
- De kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website.
- De eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop: pro memorie.
- De exploitkosten: (ongeveer) **€ 750,00** (inclusief BTW).
- De kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper: pro memorie.
- De kosten van het - eventueel - door de verkoper invoeren van het huurbeding: pro memorie.
- (Bij onderhandse executoriale verkoop) De kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord: pro memorie.
- (Bij onderhandse executoriale verkoop) Het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop): pro memorie.
- Indien een optie tot belaste levering niet mogelijk blijkt te zijn, zal de koopprijs voor het registergoed worden verhoogd met het bedrag dat de eigenaar/schuldenaar op grond van de herzieningstermijn aan omzetbelasting is verschuldigd: pro memorie.

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting
en/of omzetbelasting (zie de veilingvoorwaarden).

Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.

Nota bene: inzetpremie is voor rekening van koper.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.
Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet- danwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.