

Pancratiusstraat 26, 6411KC HEERLEN (43583)



Bedrijfspand
appartementenrecht op een bedrijfsruimte op de begane grond en een berging in de kelder



Beschrijving

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/vijfhonderdste (178/500) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimten gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat te Heerlen, kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A1, welk laatstgenoemd appartementsrecht uitmaakt het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) aandeel in de gemeenschap omvattende:
 - a. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als 6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9355, groot drie are en zesenzeventig centiare (03 a en 76 ca); en
 - b. parkeerterruimte grenzende aan het registergoed sub a., kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiare (39 ca);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen in de kelder, plaatselijk bekend Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15, uitmakende het achtien/vijfhonderdste (18/500) aandeel in de gemeenschap hiervoor onder 1. omschreven.



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Zuid donderdag 15 november 2018
Inzet	donderdag 15 november 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 15 november 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Tomlow + Partners Notarissen Akerstraat 77 6417 BJ HEERLEN T: 045 571 70 44 F: 045 571 97 70 E: welkom@tomlowpartners.nl
Behandelaar	mw mr C.G.M. Gillissen

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen, (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/vijfhonderdste (178/500) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimten gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat te Heerlen, kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A1, welk laatstgenoemd appartementsrecht uitmaakt het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) aandeel in de gemeenschap omvattende: a. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als 6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9355, groot drie are en zesenzeventig centiare (03 a en 76 ca); en b. parkeerterruimte grenzende aan het registergoed sub a., kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiare (39 ca); 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen in de kelder, plaatselijk bekend Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15, uitmakende het achttien/vijfhonderdste (18/500) aandeel in de gemeenschap hiervoor onder 1. omschreven.

Financieel

Lasten	onroerende zaakbelasting (eigenaren), € 399,58 jaarlijks rioolrecht (eigenaren (eigenaren), € 80,04 jaarlijks waterschapshoeffingen (eigenaren), € 33,36 jaarlijks
--------	---

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom voor rekening van veilingkoper
Indicatie kosten veiling	€ 10.362,00 (per 25-10-2018 om 17:52 uur) het tarief van de overdrachtsbelasting is 6% (per 25-10-2018 om 18:06 uur)

Bijzonderheden

Het appartementsrecht rechtgevend op de berging (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15) is voor zover aan Verkoper bekend niet mee verhuurd aan de huurder van het appartementsrecht rechtgevend op de bedrijfsruimte (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12). Deze berging is voor zover aan Verkoper bekend niet de berging die is omschreven in de huurovereenkomst die als bijlage bij deze advertentie is gepubliceerd.

Voor zover aan Verkoper bekend is de berging (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15) in eigen gebruik bij de eigenaar.

Voor zover bekend bevinden zich technische installaties (zoals de cv-ketel en de vetput) van de bedrijfsruimte (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12) in een andere berging die in gebruik is dan wel verhuurd is aan een derde. Voor bovenstaande informatie kan de notaris en de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De navolgende informatie is verkregen van de bestuurder van de Ondervereniging van Eigenaars bedrijfsruimten Gasthuisstraat 1 te Heerlen:

1. Het aandeel van het appartementsrecht rechtgevend op de bedrijfsruimte (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12) per 1-10-2018 in het/de reservefonds(en) van de Ondervereniging van Eigenaars bedrijfsruimten Gasthuisstraat 1 te Heerlen bedraagt: € 2.808,29.

De maandelijke voorschotbijdrage voor dit appartementsrecht bedraagt € 89,00.

Er is geen gemeenschappelijke voorziening voor stoken, water en elektra. Om die reden is er geen bijdrage aan de vereniging verschuldigd voor de genoemde voorzieningen. Wel is in dit bedrag verwerkt de bijdrage die door de vereniging maandelijks verschuldigd is aan de HoofdVVE-exploitatie, waaronder ook de verzekeringen.

Er zijn thans geen besluiten genomen door de vereniging die de kosten voor een nieuwe eigenaar aanzienlijk (kunnen) verhogen. Er zijn geen toetredingskosten en geen uittredingskosten verschuldigd. Er is geen huishoudelijk reglement.

Het appartementsrecht A12 heeft de bestemming bedrijfsruimte. Afwijkend gebruik van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering van eigenaars.

In het gebouw mag niet worden gevestigd een vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein noch een verlof A tot verkoop van zwak-alcoholische dranken.

2. Het aandeel van het appartementsrecht rechtgevend op de berging (kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15) per 1-10-2018 in het/de reservefonds(en)

van de Ondervereniging van Eigenaars bedrijfsruimten Gasthuisstraat 1 te Heerlen bedraagt: € 283,98.

De maandelijkse voorschotbijdrage voor dit appartementsrecht bedraagt € 9,00.

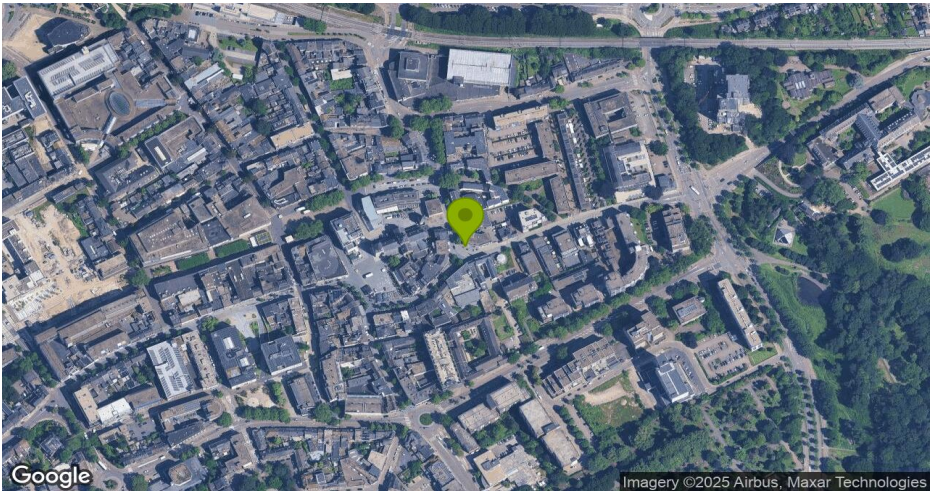
Er is geen gemeenschappelijke voorziening voor stoken, water en elektra. Om die reden is er geen bijdrage aan de vereniging verschuldigd voor de genoemde voorzieningen. Wel is in dit bedrag verwerkt de bijdrage die door de vereniging maandelijks verschuldigd is aan de Hoordvereniging van Eigenaars Gasthuisstraat 1 te Heerlen in verband met de HoofdVVE-exploitatie, waaronder ook de verzekeringen.

Er zijn thans geen besluiten genomen door de vereniging die de kosten voor een nieuwe eigenaar aanzienlijk (kunnen) verhogen. Er zijn geen toetredingskosten en geen uittredingskosten verschuldigd. Er is geen huishoudelijk reglement.

Het appartementsrecht A12 heeft de bestemming berging. Afwijkend gebruik van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering van eigenaars.

Er is een Beheersovereenkomst. Deze berging is van buiten, te voet, te bereiken via een door een hekwerk met elektrische rolpoort afgesloten parkeerterrein. Tussen partijen die gebruik mogen maken dit parkeerterrein is een Beheersovereenkomst en Reglement gesloten met betrekking tot de onderhoudskosten van dit parkeerterrein. Het mogelijk voorkomend kostenaandeel voor deze berging is daarin vastgesteld op 2,5% van de totale kosten. Partijen hebben tevens in de Beheersovereenkomst vastgelegd dat bij vervreemding van het appartementsrecht de rechten en plichten van deze Beheersovereenkomst mee over moeten gaan naar de nieuwe eigenaar.

In het gebouw mag niet worden gevestigd een vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein noch een verlot A tot verkoop van zwak-alcoholische dranken.



Kadastrale kaart

43583-kadastralekaart6411Pancratiusstraat.pdf



12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Voor een versneld en uitbrekend, Apeldoorn, 7 oktober 2018
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

HEERLEN
D
9356



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43583_huurovereenkomst.pdf

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd bijzondere bepalingen; iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, bestaande uit:
de bedrijfsruimte (appartementsrecht met recht van uitsluitend gebruik) op de begane grond, met kelderruimte in het souterrain en het recht van overweg en overpad teneinde de kelderruimte vanaf de straat te kunnen bereiken,
hierna 'het gehuurde' genoemd,

gelegen aan Pancratiusstraat 26 te 8411 KC Heerlen.

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafiseerd proces-verbaal van oplevering waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld door partijen geparafeerde foto's.

- 1.2. Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

q m

- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **Winkelruimte of Bedrijfsruimte** conform het toegestaan gebruik binnen het vigerende bestemmingsplan, in het bijzonder als vermeld in huurders uittreksel van de Kamer van Koophandel als bijgevoegd in de bijlage doch uitsluitend voor zover dit publiekrechtelijk is toegestaan in het gehuurde:
Winkels in school- en kantoorbehoeften
Verhuur van overige consumentenartikelen n.a.g.
Hervullen van inkt- en tonercartridges en verkoop van aanverwante artikelen.
Verhuur in party materialen zoals partytenten en sta tafels.
Tevens verkoop van aanverwante artikelen.
Evenementenorganisatie.
- 1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
- 1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **280 kg/m²**.

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de **'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldus ingeschreven onder nummer 73/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op 1 mei 2014 en lopende tot en met 30 april 2018.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 3 jaar, derhalve tot en met 30 april 2019.
- 3.3 Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.
- 3.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 6 maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 9000,- zegge: negenduizend euro
- 4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
- 4.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk opbeverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend last gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december
- 4.5 Overminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 01 Juli voor het eerst met ingang van 01 Juli 2015 aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 9.2 tot en met 9.6 algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - maandelijks bijdrage in de servicekosten groot € 135,- (per 01-05-2014)
- 4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.
- 4.8 Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst
- de huurprijs € 750,-
 - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten € nihil
 - Servicekosten VVE € 135,-
- totaal € 885,-

zegge: Achthonderd vijf en tachtig euro

- te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 19.3.a algemene bepalingen.
- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 01-05-2014 tot en met 31-05-2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1042,50 (zegge duizend twee en veertig Euro 50/100).
- 4.10 Dit bedrag is inclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01-05-2014.
- De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen -geen bijzondere leveringen of diensten.

Bankgarantie

6. Het in 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 2.085,- (zegge twee duizend vijf en tachtig Euro)

Beheerder

- 7.1 Toidat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Verhuurder of een door verhuurder aan te wijzen beheerder.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde: In het gehuurde is een huurboller geïnstalleerd. Huurder dient de huurovereenkomst op zijn naam (en voor zijn rekening) over te nemen.

10 MP

Bijzondere bepalingen

9. Op voorwaarde dat huurder de waarborgsom als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst, contant of per bankoverschrijving voldoet aan verhuurder vóór 01-03-2014 verkrijgt huurder de sleutel en daarmee toestemming tot toegang en gebruik van het gehuurde per 01-03-2014, doch uitsluitend voor zover de toegang tot doel heeft de beoogde huurbestemming als bedoeld in artikel 1.3. te kunnen realiseren middels verbouwing, het opnemen van maten en het plaatsen van promotiemateriaal.

10. Huurpenningen:

De huurpenningen worden automatisch geïncasseerd door Thuis en Partners, advocatenkantoor te Heerlen. Huurder ondertekent de daartoe benodigde "Machtiging ter incasso" welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

plaats datum
Heerlen 27.02.14

(handtekening verhuurder)

plaats datum
Heerlen 28/02/14

(handtekening huurder)

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie
-
-
-

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUIROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:260 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s)

MREH

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Bijlage

43583_Bodemloketrapport.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 04-10-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

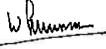
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

43583_akte van ondersplitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster	
Roermond OZ4 15097/42			
09 - 10 - 2003 09:00			
Weljer mr. H.J.M. van de / 20302115 JF		met 4 vervolgbladen 	
Aantekeningen:			
4 volgbladen *20031009002632*			

Kadaster

20302115 JF

ONDERSPLITSING

Heden, acht oktober tweeduizend drie, verscheen voor mij, _____
mr. Hubert Joseph Maria van de Weljer, notaris te Heerlen: _____

Hyp. 4

De comparante verklaarde:

A. REGISTERGOED EN WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING

1. Vijgen is eigenaar van het registergoed:

GEMEENTE HEERLEN:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van _____
 bedrijfsruimten gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen
 in de kelder,

plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat te Heerlen**,

kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D nummer 9366 **A1**,

dit appartementsrecht hierna ook te noemen: "**het**
hoofdappartementsrecht" casu quo "**het registergoed**" casu quo
"de gemeenschap 2",

welk appartementsrecht uitmaakt het drieëntwintig/eenhonderdste
 (23/100) deel in de gemeenschap omvattende:

a. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen
 met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als

6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1,

kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9355, groot
 drie aren en zesenzeventig centiaren; en

b. parkerruimte grenzende aan het registergoed sub a,
 kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9356, groot
 negenendertig centiaren;

laatst gemelde gemeenschap hierna ook te noemen: "**gemeenschap 1**".

2. Gemeenschap 1 werd door Vijgen in eigendom verkregen als volgt:

a. de onverdeelde helft van de percelen (destijds) kadastraal bekend als
 gemeente Heerlen sectie D nummers 9355, 9356 en 9357, bij akte van
 levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op vijftien oktober
 negentienhonderd negenennegentig verleden voor notaris H.L.G.L.M.
 Joosten te Gulpen, welke akte bij afschrift werd ingeschreven op het
 kantoor van de dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te

Aantekeningen

- Roermond in hypotheeken 4 op negentien oktober daarna in deel 11815 nummer 24;
- b. de andere onverdeelde helft, bij akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op elf mei tweeduizend een verleden voor notaris C.J. Leussink, te Heerlen, welke akte bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in hypotheeken 4 op veertien mei daarna in deel 12664 nummer 22;
3. Gemeenschap 2 is ontstaan ingevolge de akte van splitsing in appartementsrechten, verleden voor genoemde notaris Leussink, op veertien april tweeduizend, welke akte bij afschrift werd ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in hypotheeken 4 op zeventien april tweeduizend in deel 12101 nummer 34.

B. OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar het bepaalde in een akte van transport op zestien augustus negentienhonderd vijftig verleden voor notaris Brouwers, destijds ter standplaats Heerlen, welke akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Maastricht op achttien augustus daarna in deel 2069 nummer 101 en in welke akte de navolgende bepaling werd opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

" In het gebouw mag niet worden gevestigd een vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein nog verlot A tot verkoop van zwak alcoholische dranken. Voorwerpen van oudheidkundige aard gevonden in of op het onderwerpelijke terrein binnen een periode van tien jaren gerekend vanaf heden, blijven eigendom van de gemeente-verkoopster. Koopster is gehouden oudheidkundige vondsten onmiddellijk aan de Burgemeester van Heerlen ter kennis te brengen alsmede aan de conservator van de gemeentemuseum te Heerlen, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort en de nader door de Burgemeester van Heerlen aan te wijzen personen toegang te verschaffen tot het terrein voor het instellen van een kort onderzoek ter plaatse. Voor het geval de vondst als zodanig of de vondstomstandigheden aanleiding mochten geven tot het doen van een meer uitgebreid onderzoek is koopster gehouden hiertoe gelegenheid te geven, met dien verstande, dat de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de gemeente Heerlen komen.

Koopster is verplicht ingeval voorwerpen van oudheidkundige aard op het terrein worden aangetroffen de werkzaamheden voor zoveel nodig stop te zetten totdat de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen, of de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort de vondstomstandigheden hebben kunnen vaststellen. Koopster is verplicht te gedogen, dat op het onderwerpelijke terrein onderzoekingen worden verricht, welke op grond van een door de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen of vanwege de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort geleid onderzoek van belang zijn voor het opsporen van oudheidkundige voorwerpen en gegevens, met dien verstande dat de kosten van opgraven en van het wederom in de oorspronkelijke toestand terugbrengen van het opgegraven gedeelte van het terrein ten laste van de gemeente komen. Koopster die niet nakomt of handelt in strijd met het in dit beding bepaalde, zal van rechtswege in gebreke zijn door het enkel feit van niet-nakoming of handelen in strijd met dat bepaalde en verbeurt per maand

Aantekeningen:

het 1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ten behoeve van de gemeente een boete van vijfhonderd gulden (f 500,--), onverminderd de verplichting van koopster ten opzichte van de gemeente – welke laatste nadrukkelijk afstand doet van haar recht tot het vorderen van ontbinding dezer overeenkomst van verkoop en koop – om alsnog aan de gestelde verbintenissen te voldoen. Koopster is verplicht op verbeurte ener boete van vijfhonderd gulden (f500,--) per maand verzuim ten behoeve van de gemeente bij eventuele verkoop of andere eigendomsoverdracht, op welke wijze en onder welke benaming ook, van het geheel of een gedeelte van het aan haar overgedragene bij de desbetreffende akte te bedingen, dat de nieuwe verkrijgers als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich nemen de verplichtingen, waaronder ook die tot boetebepaling, welke overigens voor voornoemde koopster uit dit beding voortvloeien, zulks zonder dat koopster die later bedingt zelve zal zijn bevrijd, blijvende zij zelf hoofdelijk met de nieuwe verkrijgers ten opzichte van de gemeente verbonden; deze verplichting zal in voege als voormeld en op verbeurte van gelijke boete per maand verzuim door koopster mede moeten worden opgelegd aan de nieuwe verkrijgers, zodat ook deze zijn gehouden tot dezelfde verplichtingen als voor koopster meergenoemd uit dit beding voortvloeien en zo vervolgen.

Voor de toepassing van het in dit beding bepaalde wordt in elk geval met eigendomsoverdracht gelijk gesteld het inbrengen in een maatschap of vennootschap of vereniging zomede het uitgeven in erfpacht, opstal, bekleeming, vruchtgebruik en in het algemeen het vestigen van zakelijke rechten zulks met uitzonder van het recht van hypotheek."

C. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, ONDERSPLITSINGSTEKENING

Vijgen wenst bij deze akte over te gaan tot:

- ondersplitsing van het registergoed in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek;
- vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement ondermeer zal inhouden de oprichting van een vereniging van eigenaars.

Vijgen is tot deze ondersplitsing bevoegd aangezien in de hoofdsplitsing niet anders is bepaald.

Aan deze akte is een tekening gehecht als bedoeld in artikel 5:109, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening bestaat uit een blad.

Op deze tekening is met de Arabische cijfers, welke doorlopend zijn genummerd, aanvangende met 12 en zonder onderbreking opklimmend tot en met 18, de ligging met begrenzing aangegeven van de onderscheiden gedeelten van de ruimten waarvan het hoofdappartementsrecht de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik omvat en die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen.

Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op dertig september tweeduizend drie door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond afgegeven verklaring, blijft de complexaanduiding van het in de (onder)splitsing te betrekken appartementsrecht: **9366 A**.

Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de navolgende zeven (7) – (onder)appartementsrechten:

D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Gemeente Heerlen;

20302115 JF

3

Hypotheek 3/4-vervolg

Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

Aantekeningen

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A12**, —
uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/vijfhonderdste (178/500^e) —
deel in de gemeenschap 2;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A13**, —
uitmakende het eenhonderd negenenvijftig/vijfhonderdste (159/500^e) deel —
in de gemeenschap 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
berging gelegen in de kelder, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A14**, —
uitmakende het negentig/vijfhonderdste (90/500^e) deel in de —
gemeenschap 2;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
berging gelegen in de kelder, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A15**, —
uitmakende het achttien/vijfhonderdste (18/500^e) deel in de gemeenschap —
2;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
berging gelegen in de kelder, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A16**, —
uitmakende het zesenvieftig/vijfhonderdste (46/500^e) deel in de —
gemeenschap 2;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
berging gelegen in de kelder, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A17**, —
uitmakende het vier/vijfhonderdste (4/500^e) deel in de gemeenschap 2;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
berging gelegen in de kelder, —
plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat (ongenummerd) te Heerlen**, —
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen, sectie D nummer 9366 A18**, —
uitmakende het vijf/vijfhonderdste (5/500^e) deel in de gemeenschap 2,

welke appartementsrechten, na bedoelde (onder)plitsing, alle zullen
toebehoren aan Vijgen.

Vervolgens verklaarde de comparante bij deze, voor en namens Vijgen:

E. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Over te gaan tot voormelde ondersplitsing in appartementsrechten en deze tot
stand te brengen op de wijze als hiervoor vermeld.

F. REGLEMENT VAN SPLITSING

Vast te stellen een reglement van splitsing van eigendom als bedoeld in artikel
5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Dit reglement omvat, voor zover hierna niet gewijzigd of aangevuld, alle
bepalingen - met dezelfde artikelsgewijze indeling - welke zijn vervat in het
"Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten" zoals vastgesteld bij
akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de
kandidaat-notaris plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg, te

Aantekeningen:

het 2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Rotterdam, welke akte onder meer bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst voor het kadaster en openbare registers te Roermond in hypotheek 4 op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 8002 - nummer 1, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee één geheel te vormen.

Gemeld modelreglement wordt voor deze ondersplitsing gewijzigd en aangevuld als volgt:

1. **Artikel 1**
 - A. In **lid c.** wordt in plaats van "appartementenrecht" gelezen: (onder)appartementenrechten A12 tot en met A18, terwijl in de leden h. en i. in plaats van "eigenaars" wordt gelezen: (onder)eigenaars.
 - B. Het laatste lid vervangen door een nieuw lid, luidende: k. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementenrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementenrecht is ontstaan.
2. **Artikel 2**
lid 1 luidt:
Ieder der eigenaars is in de gemeenschap 2 gerechtigd voor het breukdeel dat hiervoor is vermeld bij de omschrijving van elk afzonderlijk appartementenrecht.
3. **Artikel 3**
Aan **lid j.** wordt toegevoegd:
alsmede de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars gezamenlijk aansprakelijk zijn.
4. **Artikel 4**
Het laatste lid van dit artikel vervalt.
5. **Artikel 8**
 - A. Aan **lid 1** wordt toegevoegd:
Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.
 - B. In **lid 5** wordt in plaats van "splitsing in appartementenrechten" gelezen: splitsing in (onder)appartementenrechten.
6. **Artikel 9**
 - A. Aan **lid 1** wordt toegevoegd:
Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die niet vallen onder zodanige gedeelten en zaken krachtens de hoofdsplitsing.
 - B. **Lid 1 sub a:**
In afwijking van het in lid 1 sub a. bepaalde worden **wel** tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend voor zover aanwezig:
- galerijen, entrees, gangen, vluchtrappen en trappenhuizen.
De keuze van de te gebruiken materialen en kleuren van de raamkozijnen, raamvleugels en deuren dient te geschieden onder goedkeuring van de vergadering van eigenaren, met dien verstande dat de gemaakte keuze niet op onredelijke gronden mag worden afgekeurd.
 - C. Het in de hoofdsplitsing toegevoegde **lid 1 sub c** wordt gewijzigd en luidt:
c. De baten, schulden en kosten van alle zaken die **enkel** ten dienste strekken van ten dienste strekken van één privé gedeelte of aan een groep van privé gedeelten komen geheel voor rekening van de eigenaar(s) van het (de) betreffende appartementenrecht(en).
7. **Artikel 13**
leden 1 en 2

20302115 JF

5

hypotheek 3/4-vervolg

Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

Aantekeningen

De in de hoofdsplitsing toegevoegde bepaling geldt enkel voor de _____ appartementenrechten met indexnummers 12 en 13. Voor de _____ appartementenrechten met indexnummers 14 tot en met 18 vervalt de in de hoofdsplitsing toegevoegde bepaling, zodat het artikel luidt zoals het is opgenomen in voormeld modelreglement.

8. Artikel 14

De in de hoofdsplitsing toegevoegde bepaling geldt enkel voor de _____ appartementenrechten met indexnummers 12 en 13. Voor de _____ appartementenrechten met indexnummers 14 tot en met 18 vervalt de in de hoofdsplitsing toegevoegde bepaling, zodat het artikel luidt zoals het is opgenomen in voormeld modelreglement.

9. Artikel 17

A. lid 4

De bestemming van gemelde appartementenrechten als bedoeld in lid 4 is voor wat betreft:

- de appartementenrechten met indexnummers: **12 en 13**: _____ bedrijfsruimte;
- de appartementenrechten met indexnummer **14 tot en met 18**: _____ berging.

B. lid 5

Voor de indexnummers genoemd in de hoofdsplitsing opgenomen toevoeging op lid 5, dient te worden gelezen de indexnummers 12 tot en met 18.

C. Lid 7 vervalt.

10. Artikel 19

De in de hoofdsplitsing opgenomen wijziging casu quo aanvulling vervalt, zodat het artikel luidt zoals het is opgenomen in voormeld modelreglement met dien verstande dat hieraan wordt toegevoegd: "Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing."

11. Artikel 24

Het bepaalde in artikel 24 is wel van toepassing.

12. Artikel 25

Het bepaalde in artikel 25 is wel van toepassing.

13. Artikel 26

Het bepaalde in artikel 26 is wel van toepassing.

14. Artikel 27

Het laatste lid wordt vervangen door:

- Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing.

15. Artikel 29

Het laatste lid wordt vervangen door:

- Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing.

16. Artikel 30

A. lid 1 luidt:

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

B. lid 2 luidt:

De vereniging draagt de naam:

"Ondervereniging van Eigenaars bedrijfsruimten Gasthuisstraat 1 te Heerlen", gevestigd te Heerlen.

C. lid 3 luidt:

De vereniging heeft ten doel het behartigen van de _____

Aantekeningen:

het 3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- D. Aan dit artikel wordt **lid 4** toegevoegd, luidende:
De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 38 negende lid laatste zin.
17. Artikel 33
Aan lid 3 wordt toegevoegd:
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
18. Artikel 34
A. Lid 2 luidt:
Het totaal aantal stemmen bedraagt vijfhonderd (500).
De eigenaars van ieder appartementsrecht heeft evenveel stemmen als de teller in het breukdeel van de gerechtigdheid in de gemeenschap aangeeft.
B. Lid 3 vervalt.
19. Artikel 38
Hieraan wordt een lid toegevoegd:
10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
20. Artikel 39
Hieraan wordt een lid toegevoegd:
3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.
21. Artikel 44
Het eerste lid wordt vervangen door:
1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen. Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
b. het gebruik van de 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 behoeft;
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 van ondersplitsing of reglement van de hoofdsplitsing of besluiten op grond van hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden. De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk

20302115 JF

7

Hypotheken 3/4-vervolg

Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

34
5

Aantekeningen

- Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen —
en daarvan deel uitmaken. _____
22. Artikel 45 _____
Hieraan wordt toegevoegd: _____
dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing. In geval van strijdigheid —
van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren. _____
23. Toegevoegd wordt: _____
Artikel 48 _____
Het stemrecht in de vergadering van eigenaars der hoofdsplitsing wordt —
uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering dan wel diens —
gemachtigde. _____
24. Toegevoegd wordt: _____
Artikel 46 _____
De in voormeld Modelreglement opgenomen annex 1 is niet van —
toepassing. _____
25. Toegevoegd wordt: _____
Artikel 47 _____
Alle bedragen vermeld in dit reglement luiden naar hun tegenwaarde in —
euro's. _____
- G. GERECHTIGDHEID** _____
Na de hiervoor omschreven splitsing is Vijgen de enige gerechtigde tot de —
hiervoor onder K. omschreven registergoederen. _____
- H. SPLITSINGSVERGUNNING** _____
De vergunning als bedoeld in de artikelen 33 tot en met 39 van de —
Huisvestingswet is op de onderhavige ondersplitsing niet vereist. _____
- I. WOONPLAATSKEUZE** _____
De comparante verklaarde dat partijen tijdig voor het verlijden van deze akte —
hebben kennis genomen van de inhoud daarvan en met die inhoud —
instemmen. _____
- WAARVAN AKTE** _____
in minuut is verleden te Heerlen op de datum als in het hoofd van deze akte —
vermeld. _____
- Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. _____
De comparante is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte —
betrokken comparante/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de —
hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. _____
- De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparante —
opgegeven en toegelicht. _____
- De comparante verklaarde op volledige voorlezing van de akte geen prijs te —
stellen. _____
- Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst —
door de comparante en vervolgens door mij, notaris, om —
twaalf uur zes en vijftig _____
minuten. _____
- E.Hoesen, H.J.M.van de Weljer.

VOOR AFSCHRIFT:
w.g. H.J.M. van de Weljer

Aantekeningen:

het 4e vervolgblad

Kadaster

Ondergetekende, mr. Hubert Joseph Maria van de Weijer, notaris te Heerlen, verklaart dat het registergoed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet, en dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van deze wet.

w.g. H.J.M. van de Weijer

De ondergetekende mr. Hubert Joseph Maria van de Weijer, notaris te Heerlen, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



20302115 JF

9

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheeken 3/4-vervolg

Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

Roermond. Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op 09-10-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 15097 nummer 42.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20031009000054.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Roermond, Onroerende Zaken Hyp4 : 15097/42 09-10-2003 09:00

Bijlage

43583_akte van splitsing_1.pdf

Kantoor: 34	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers:	12101 34	125
ROERMOND	17-APR-2000 09:00	<i>huy</i>	met 3 verpandheden	

Aantekeningen: oet tekening nummer 3129 *Spd - fms. - 025*

D: 00000254 S: 5110083982

Bis 03 04

SPLITSING

Heden, veertien april tweedulzend, verschenen voor mij, _____
mr Carolus Josephus Leussink, notaris ter standplaats Heerlen: _____
a. _____

2

Hyp. 4

Q

De comparanten verklaarden: _____

A. Vijgen en Winter zijn tezamen en ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de registergoederen: _____

GEMEENTE HEERLEN:

1. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1**, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9355, groot drie aren en zesenzeventig centiare; en

2. parkeerterruimte grenzende aan het registergoed sub 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiare, _____

hierna samen ook te noemen: "het registergoed".

B. Dit registergoed werd door Winter juridisch in eigendom verkregen, door de inschrijving op het kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in hypotheek 4 op negentien april negentienhonderd negenennegentig in deel 11519 nummer 2 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op zestien april negentienhonderd negenennegentig, verleend voor de notaris notaris mr H.L.G.L.M. Joosten te Gulpen.

Vervolgens werd door Winter aan Vijgen de onverdeelde helft van gemeld-registergoed juridisch in eigendom overgedragen bij akte van levering, _____

20000759 JF

1

Hypotheek 4

Aantekeningen

inhoudende kwijting voor de koopsom, op vijftien oktober negentienhonderd negennegentig verleden voor genoemde notaris Joosten, welke akte bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in hypotheken 4 op negentien oktober daarna in deel 11815 nummer 24.

De comparanten verklaarden bij deze, voor en namens respectievelijk Vijgen en Winter te willen overgaan tot splitsing van de eigendom van vorenomschreven registergoederen en de daarop staande gebouwen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van gemeld registergoed, is dit registergoed uitgelegd in een plan van splitsing, omvattende een blad, hetwelk is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te Roermond op drie april tweeduizend.

Op dit plan zijn de gedeelten van het registergoed die zijn bestemd voor afzonderlijk gebruik, met dikke omlijning aangegeven en voorzien van als appartementsindices dienende arabische cijfers, welke zijn genummerd 1, 2 en 3.

Blijkens het, evenals vorenbedoeld plan, aan deze akte vast te hechten formulier kadaster nummer 15, is op drie april tweeduizend door genoemde Hypotheekbewaarder als complexnummer voor het bij deze akte te splitsen registergoed vastgesteld het nummer **9366 A**, zodat de drie appartementsrechten waarin het registergoed zal worden gesplitst kadastraal zullen worden omschreven als gemeente Heerlen sectie D nummers 9366 A1, A2 en A3.

Vervolgens overgaande tot de verlangde splitsing verklaarden de comparanten, voor en namens respectievelijk Vijgen en Winter, het registergoed te splitsen in drie (3) appartementsrechten, aangeduid met de appartementscijfers zoals die zijn opgenomen in gemeld plan, te weten:

GEMEENTE HEERLEN:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte en een kantoorruimte gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat te Heerlen**, zoals met dikke zwarte omlijning en met het arabisch cijfer 1 op gemelde splitsingstekening is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D nummer 9366 A1, uitmakende het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) deel in de gemeenschap omvattende:
 - het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1**, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9355, groot drie aren en zesenzeventig centiaren; en
 - parkeerterruimte grenzende aan het registergoed sub 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiaren;
- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van acht woonruimten respectievelijk gelegen op de eerste-, tweede-, derde- en vierde verdieping, alsmede acht bergingen gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als **Gasthuisstraat te Heerlen**, zoals met dikke zwarte omlijning en met het arabisch cijfer 2 op gemelde splitsingstekening is aangegeven,

Aantekeningen:	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">12101</td> <td style="padding: 2px 10px;">34</td> <td style="padding: 2px 10px;">126</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px 10px;">het 1e vervolgblad</td> </tr> </table>	12101	34	126	het 1e vervolgblad		
12101	34	126					
het 1e vervolgblad							
Kadaster							
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D nummer 9366 A2, — uitmakende het vijfenzeventig/eenhonderdste (75/100) deel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik overdekte parkeerplaatsen gelegen op begane grond, — plaatselijk bekend als Gasthuisstraat te Heerlen, — zoals met dikke zwarte omlijning en met het arabisch cijfer 3 op gemelde splitsingstekening is aangegeven, — kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D nummer 9366 A3, — uitmakende het twee/eenhonderdste (2/100) deel in de hiervoor sub 1 — omschreven gemeenschap. Vervolgens verklaarde de comparanten, voor en namens respectievelijk Vijgen en Winter, ten aanzien van deze splitsing vast te stellen een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. — Dit reglement omvat, voor zover hierna niet gewijzigd of aangevuld, alle bepalingen - met dezelfde artikelsgewijze indeling - welke zijn vervat in het "Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten" zoals vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de kandidaat-notaris-plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg, ter standplaats Rotterdam, welke akte onder meer bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst voor het kadaster en openbare registers te Roermond in hypotheek 4 op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 8002 nummer 1 en welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. — Dit reglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt: 1. Artikel 2 A. Lid 1 luidt: — Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat hiervoor is vermeld bij de omschrijving van elk afzonderlijk appartementsrecht. — B. lid 3 wordt aangevuld als volgt: — De vergadering kan overigens ook tot een van de in dit lid afwijkende draagplicht besluiten. De vergadering kan daartoe slechts besluiten met instemming van alle appartementseligenaars. — C. Lid 5 wordt toegevoegd, luidende als volgt: — In afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel zullen de kosten van verzekering van het totale complex niet zondermeer voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen ten laste van de eigenaars worden gebracht, doch volgens een door de betreffende verzekeraar op te maken verdeling aan de hand van de te verzekeren waarden en het te verzekeren risico in verband met het gebruik van de privé-gedeelten, een en ander in overeenstemming met het hierna in artikel 8 lid 9 te bepalen. — 2. Artikel 3 Lid h wordt aangevuld als volgt: — met dien verstande dat de kosten van verwarming en brandstof, voorzover het verbruik daarvan via aparte meters wordt gemeten, voor rekening komen van de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van het betreffende appartementsrecht. — 3. Artikel 4 Lid 1 wordt aangevuld als volgt: — Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum waarop de vereniging van eigenaars ontstaat tot en met eenendertig december van dat jaar. — 4. Artikel 8 20000759 JF						
3							

Hypotheek 3/4-vervolg

Aantekeningen

Het bedrag vermeld in **lid 5** van dit artikel wordt jaarlijks bepaald op de navolgende wijze: _____
het bedrag wordt gelijkgesteld aan een procent (1%) van de begrote exploitatiekosten van de vereniging. _____

5. Artikel 9

A. Lid 1 sub a:

In afwijking van het in lid 1 sub a. bepaalde worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend, maar tot het privégedeelte ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken, voor zover aanwezig:

- de winkel- en kantoorpui met beglazing en/of glazen _____
- toegangsdeuren, inclusief hang- en sluitwerk; _____
- de deuren die de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte met kozijnen en het daarin (eventueel) aanwezige glas en het hang- en sluitwerk aan de betreffende kozijnen; _____
- balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen, entrees, gangen, vluchtrappen, luifels en trappenhuizen; _____
- de in de buitengevels aangebrachte raam- en deurkozijnen en raamvleugels met glas en deuren, voorzover van toepassing, met het daarin aanwezige glas en het hang- en sluitwerk aan de betreffende kozijnen. _____

De keuze van de te gebruiken materialen en kleuren van vorenbedoelde raamkozijnen, raamvleugels en deuren dient te geschieden onder goedkeuring van de vergadering van eigenaren, met dien verstande dat de gemaakte keuze niet op onredelijke gronden mag worden afgekeurd. _____

B. Lid 1

Sub c wordt toegevoegd, luidende als volgt: _____

1. De baten en kosten van alle zaken welke enkel dienstbaar zijn aan de winkelruimte of aan de kantoorruimte doch niettemin tot de gemeenschap behoren, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 1. _____
2. De baten en kosten van alle zaken welke enkel dienstbaar zijn aan de woningen doch niettemin tot de gemeenschap behoren, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 2. _____
3. De baten en kosten van alle zaken welke enkel dienstbaar zijn aan de parkeerplaatsen doch niettemin tot de gemeenschap behoren, komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 3. _____

C. Lid 3 wordt toegevoegd, luidende als volgt: _____

3. Alle bepalingen in dit reglement die betrekking hebben op installaties die ten tijde van het opmaken van deze akte niet aanwezig zijn in het registergoed, zullen van toepassing zijn vanaf het moment dat wordt besloten deze aan te brengen. _____

6. Artikel 12

Lid 1 en 2

Het bepaalde in lid 1 en 2 is ten aanzien van het appartementsrecht indexnummer 1 slechts van toepassing voorzover dit met haar aard en bestemming verenigbaar is. _____

7. Artikel 13

Lid 1 en 2

Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing ten aanzien van het _____

Aantekeningen:

12101

34

127

het 2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

appartementensrecht index nummer 1, met dien verstande dat de
voorwerpen die in dit artikel zijn omschreven en voor het aanbrengen
waarvan van overheidswege géén vergunning is vereist, geen onredelijke
hinder mogen veroorzaken voor de eigenaar of gebruiker van het
appartementensrecht met index nummer 2.

8. Artikel 14

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van het
appartementensrecht index nummer 1, mits door de verandering niet de
hechtheid van het gebouw in gevaar wordt gebracht.

9. Artikel 17

A. Lid 4

De bestemming van genoemde appartementensrechten als bedoeld in lid
4 is:

- a. het appartementensrecht index nummer 1: bedrijfsruimten;
- b. het appartementensrecht index nummer 2: woningen en bergingen;
- c. het appartementensrecht index nummer 3: parkeerplaatsen.

B. Lid 5

Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing ten aanzien van de
appartementensrechten met index nummers 1 en 3, met dien verstande
dat contactgeluiden zoveel mogelijk moeten worden tegengegaan.

10. Artikel 18

Lid 1 wordt na de tweede zin aangevuld met:
Het in de eerste zin bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het
onderhoud van individuele verwarmings- en warmwaterinstallaties met
toebereiden en/of technische installaties met toebehoren, een en ander als
bedoeld in artikel 9 lid sub b slot, alsmede op het onderhoud van
installaties, die uitsluitend ten dienste strekken van een privé gedeelte als
bedoeld in artikel 9 zoals in deze akte vastgesteld.

11. Artikel 19 luidt als volgt:

Indien de exploitatie van de in het appartementensrecht index nummer 1
uitoefnende bedrijven zulks noodzakelijk maakt, heeft de eigenaar van
appartementensrecht index nummer 1 het recht tot het aanleggen, wijzigen,
houden en onderhouden van gas, water, electriciteit, luchtafvoer,
rookafvoer en (riolerings)leidingen, en zijn de overige
appartementenseigenaars/gebruikers verplicht dit te gedogen, zonodig in of
via hun appartementensrecht, mits de eigenaar van appartementensrecht index
nummer 1 alle kosten voor zijn rekening neemt, de werkzaamheden op de
minst bezwarende wijze gebeuren en de werkzaamheden geen ernstige
afbreuk doen aan de eigendom van de overige
appartementenseigenaars/gebruikers.

12. Artikel 24

Het bepaalde in artikel 24 is niet van toepassing.

13. Artikel 25

Het bepaalde in artikel 25 is niet van toepassing.

14. Artikel 26

Het bepaalde in artikel 26 is niet van toepassing.

15. Artikel 28

A. Lid 3

In plaats van de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als
bedoeld in artikel 38 zesde lid" dient men te lezen: "voor de extra
voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

B. Lid 9 wordt toegevoegd, luidende als volgt:

9. De vergadering kan bij huishoudelijk reglement afwijken van de in
de leden 7 en 8 gegeven regels.

20000759 JF

5

Hypotheek 3/4-ervolg

Aantekeningen

16. Artikel 30

A. Lid 1 luidt als volgt:

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

B. Lid 2 luidt als volgt:

De vereniging draagt de naam:

"Hoofdvereniging van Eigenaars Gasthuisstraat 1 te Heerlen", – gevestigd te Heerlen.

17. Artikel 32

Lid 4 luidt als volgt:

De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservfonds.

18. Artikel 34

Lid 2 luidt als volgt:

Het totaal aantal stemmen bedraagt eenenveertig (41):

- de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 1 heeft recht tot het uitbrengen van tien (10) stemmen;
- de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 2 heeft recht tot het uitbrengen van dertig (30) stemmen;
- de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 3 heeft recht tot het uitbrengen van een (1) stem.

19. Artikel 41

Hieraan wordt een lid toegevoegd, luidende als volgt:

8. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen mits met algemene stemmen welke schriftelijk dienen te worden uitgebracht.

20. Toegevoegd wordt:

Artikel 46

De in voormeld Modelreglement opgenomen annex 1 is niet van toepassing.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar het bepaalde in een akte van transport op zestien augustus negentienhonderd vijftienvijftig verleden voor notaris Brouwers, destijds ter standplaats Heerlen, welke akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Maastricht op achttien augustus daarna in deel 2069 nummer 101 en in welke akte de navolgende bepaling werd opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

"In het gebouw mag niet worden gevestigd een vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein nog verlot A tot verkoop van zwak-alcoholische dranken. Voorwerpen van oudheidkundige aard gevonden in of op het onderwerpelijke terrein binnen een periode van tien jaren gerekend vanaf heden, blijven eigendom van de gemeente-verkoopster. Koopster is gehouden oudheidkundige vondsten onmiddellijk aan de Burgemeester van Heerlen ter kennis te brengen alsmede aan de conservator van de gemeentemuseum te Heerlen, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort en de nader door de Burgemeester van Heerlen aan te wijzen personen toegang te verschaffen tot het terrein voor het instellen van een kort onderzoek ter plaatse. Voor het geval de vondst als zodanig of de vondstomstandigheden aanleiding mochten geven tot het doen van een meer uitgebreid onderzoek is koopster gehouden hiertoe gelegenheid te geven, met dien verstande, dat de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de gemeente Heerlen komen.

Koopster is verplicht ingeval voorwerpen van oudheidkundige aard op het –

Aantekeningen:

12101

34

128

het 3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

terrein worden aangetroffen de werkzaamheden voor zoveel nodig stop te zetten totdat de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen, of de Rijkdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort de vondstomstandigheden hebben kunnen vaststellen. Koopster is verplicht te gedogen, dat op het onderwerpelijke terrein onderzoekingen worden verricht, welke op grond van een door de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen of vanwege de Rijkdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort geleid onderzoek van belang zijn voor het opsporen van oudheidkundige voorwerpen en gegevens, met dien verstande dat de kosten van opgraven en van het wederom in de oorspronkelijke toestand terugbrengen van het opgegraven gedeelte van het terrein ten laste van de gemeente komen. Koopster die niet nakomt of handelt in strijd met het in dit beding bepaalde, zal van rechtswege in gebreke zijn door het enkel feit van niet-nakoming of handelen in strijd met dat bepaalde en verbeurt per maand ten behoeve van de gemeente een boete van vijfhonderd gulden (f 500,--), onverminderd de verplichting van koopster ten opzichte van de gemeente - welke laatste nadrukkelijk afstand doet van haar recht tot het vorderen van ontbinding dezer overeenkomst van verkoop en koop - om alsnog aan de gestelde verbintenissen te voldoen. Koopster is verplicht op verbeurte ener boete van vijfhonderd gulden (f 500,--) per maand verzuim ten behoeve van de gemeente bij eventuele verkoop of andere eigendomsoverdracht, op welke wijze en onder welke benaming ook, van het geheel of een gedeelte van het aan haar overgedragene bij de desbetreffende akte te bedingen, dat de nieuwe verkrijgers als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich nemen de verplichtingen, waaronder ook die tot boetebepaling, welke overigens voor voornoemde koopster uit dit beding voortvloeien, zulks zonder dat koopster die later bedingt zelve zal zijn bevrijd, blijvende zij zelf hoofdelijk met de nieuwe verkrijgers ten opzichte van de gemeente verbonden; deze verplichting zal in voege als voormeld en op verbeurte van gelijke boete per maand verzuim door koopster mede moeten worden opgelegd aan de nieuwe verkrijgers, zodat ook deze zijn gehouden tot dezelfde verplichtingen als voor koopster meergenoemd uit dit beding voortvloeien en zo vervolgens.

Voor de toepassing van het in dit beding bepaalde wordt in elk geval met eigendomsoverdracht gelijk gesteld het inbrengen in een maatschap of vennootschap of vereniging zomede het uitgeven in erfpacht, opstal, beklemming, vruchtgebruik en in het algemeen het vestigen van zakelijke rechten zulks met uitzonder van het recht van hypotheek."

VERGUNNING HUISVESTINGSWET

De vergunning als bedoeld in de artikel 33 tot en met 39 van de Huisvestingswet is op de onderhavige splitsing niet vereist.

VOLMACHI

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. Tenslotte verklaren de comparanten voor de tenuitvoerlegging dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze minuut-akte.

De comparanten verklaarden tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

WAARVAN AKTE

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte-

20000759 JF

7

Hypotheek 3/4-vervolg

Aantekeningen

betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de _____
hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. _____
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten _____
opgegeven en toegelicht, waarna zij verklaarden op volledige voorlezing van _____
de akte geen prijs te stellen. _____
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst _____
door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om _____
dertien uur en vijf en veertig _____
minuten. _____

J.W. Vijgen, J. Fleuren, C.J. Leussink.

VOOR AFSCHRIFT:
w.g. C.J. Leussink.

Ondergetekende, mr. Carolus Josephus Leussink, notaris te Heerlen, verklaart
dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als
bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, danwel
onherroepelijk is geworden.

w.g. C.J. Leussink

De ondergetekende mr. Carolus Josephus Leussink, notaris te Heerlen,
verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden
afschrift.



Bijlage

43583_Modelreglement splitsing 1992.pdf

Modelreglement bij

splitsing in appartementenrechten

januari 1992



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	6479	30	08-01-1992
Amsterdam	10777	49	08-01-1992
Arnhem	11098	1	10-01-1992
Assen	4919	4	10-01-1992
Breda	8564	26	10-01-1992
Den Haag	9763	1	10-01-1992
Eindhoven	9692	1	10-01-1992
Groningen	4763	12	10-01-1992
Leeuwarden	6893	1	10-01-1992
Lelystad	166	8	10-01-1992
Middelburg	4132	1	10-01-1992
Roermond	8002	1	10-01-1992
Rotterdam	11905	1	10-01-1992
Utrecht	6987	1	10-01-1992
Zwolle	7108	1	10-01-1992

Modelreglement	4	I. Ontzegging van het gebruik	12
A. Definities	4	van privé gedeelten	12
Artikel 1	4	Artikel 27	12
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn	4	J. Vervreemding van een appartementsrecht	12
Artikel 2	4	Artikel 28	12
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	5	K. Overtredingen	13
Artikel 3	5	Artikel 29	13
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen	5	L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars	13
Artikel 4	5	I Algemene bepalingen	13
Artikel 5	6	Artikel 30	13
Artikel 6	6	Artikel 31	13
Artikel 7	6	Artikel 32	13
E. Verzekeringen	6	II Vergadering van eigenaars	14
Artikel 8	6	Artikel 33	14
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	8	Artikel 34	14
Artikel 9	8	Artikel 35	15
Artikel 10	8	Artikel 36	15
Artikel 11	8	Artikel 37	15
Artikel 12	8	Artikel 38	16
Artikel 13	8	Artikel 39	16
Artikel 14	9	Artikel 40	16
Artikel 15	9	III Bestuur van de vereniging	17
Artikel 16	9	Artikel 41	17
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	9	Artikel 42	17
Artikel 17	9	Artikel 43	17
Artikel 18	9	M. Huishoudelijk Reglement	18
Artikel 19	10	Artikel 44	18
Artikel 20	10	N. Slobepaling	18
Artikel 21	10	Artikel 45	18
Artikel 22	10	Annex 1	18
Artikel 23	11	Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur	18
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	11	Artikel 24	18
Artikel 24	11	Artikel 26a	19
Artikel 25	11	Artikel 26b	19
Artikel 26	11	Artikel 26c	20
		Artikel 26d	20

Modelreglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a 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 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 5:121 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;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- 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 tot zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. 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. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig 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.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen 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 voorschot-bijdragen 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 één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

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, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden ($\text{f } 10,-$) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is 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 eerstgenoemde.
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 buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
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 bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
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 schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 32 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 5:136 vierde lid 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 schadepenningen 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:
"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 schadepenningen 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) 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.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 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 kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht 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 5:119 tweede lid 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 verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
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 de 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 en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere 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 hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. Iedere 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.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer 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 of van zijn huisgenoten 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

1. 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.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming 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 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact-geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van 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 voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. 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 gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke 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 vergoed.
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 desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 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 eigenaars en gebruikers, 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 voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

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.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

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 24

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 5:128 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 5:128 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.

Artikel 25

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 zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 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 onzegd.
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.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken onzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

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 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - 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 ontvangen 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 privé 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 oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen 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 worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht 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. Beroeop op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek 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 voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
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 voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere 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 overeenkomsten 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 eigendomsovergang een 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 29

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 waarschuwing 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, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuuren 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.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 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.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd 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 één 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, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
 5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
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 aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers 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 de 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 één 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 medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één 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 kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

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 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

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 één 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, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover 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 dat 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 vereniging 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 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. 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 vergadering 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 diere 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 gereserveerd 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 installaties 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 verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken 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 overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel 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

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
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 32. 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 spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe 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 inzage 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 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 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden 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 behoeft;
 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 worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Annex 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde 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 5:128 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 5:128 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.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees: te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.
De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

Model BRS01D
Versie 02-01-1992
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43583.pdf

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij Tomlow + Partners Notarissen B.V., kantoorhoudende te 6417 BJ Heerlen, Akerstraat 77, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen met eventueel bijbehorende pandrechten en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijftien november twee duizend achttien, vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Golden Tulip, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende.

Het betreft de volgende registergoederen:

KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/vijfhonderdste (178/500) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimten gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat te Heerlen, kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A1, welk laatstgenoemd appartementsrecht uitmaakt het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) aandeel in de gemeenschap omvattende:
 - a. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als 6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9355, groot drie are en zesenzeventig centiare (03 a en 76 ca); en
 - b. parkeerruimte grenzende aan het registergoed sub a., kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiare (39 ca);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen in de kelder, in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15, uitmakende het achttien/vijfhonderdste (18/500) aandeel in de gemeenschap hiervoor onder 1. omschreven.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen:

"AVVE"), vastgesteld bij akte op vijf december twee duizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE

prevalerende:
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-
/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

De volgende registergoederen zullen worden geveild:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/vijfhonderdste (178/500) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van bedrijfsruimten gelegen op de begane grond, alsmede bergruimte gelegen in de kelder, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat te Heerlen, kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A1, welk laatstgenoemd appartementsrecht uitmaakt het drieëntwintig/eenhonderdste (23/100) aandeel in de gemeenschap omvattende:
 - a. het complex bestaande uit kantoorruimte, winkelruimte en woningen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als 6417 BN Heerlen, Gasthuisstraat 1, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9355, groot drie are en zesenzeventig centiare (03 a en 76 ca); en
 - b. parkeerterrein grenzende aan het registergoed sub a., kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9356, groot negenendertig centiare (39 ca);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen in de kelder, in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15, uitmakende het achtien/vijfhonderdste (18/500) aandeel in de gemeenschap hiervoor onder 1. omschreven, hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft geen tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op <www.veilingbiljet.nl> en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: inzet en afslag beide op vijftien november twee duizend achttien in de veilingzaal van het Golden Tulip, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.

Tot en met eenendertig oktober twee duizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

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

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een

door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet

bepikt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
 - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden. 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.
11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De

gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. Akte de command

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. Gunning

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. Website

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom. Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de

ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot hervelling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldovernemings als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen

van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.

11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzet som of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. 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.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum tien duizend euro (€ 10.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende

op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbesteding kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
 - ii. overgaan tot hervelling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten. Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met

toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Het Registergoed is niet bestemd tot bewoning.

Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVE is van toepassing.

Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE is niet van toepassing

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als appartementseigenaar rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("Vereniging van Eigenaars") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze appartementseigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als appartementseigenaar op de schuldenaar casu quo onderzetter rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen.

De eigenaarslasten worden niet verrekend.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op achtentwintig december twee duizend achttien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;

- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. Bestemming/gebruikssituatie

1. Het Registergoed wordt - voor zover Verkoper bekend - voor bedrijfsdoeleinden gebruikt.
Voor zover aan Verkoper bekend, is het Registergoed onder 1. omschreven, te weten het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, thans verhuurd aan een derde.
Voor zover aan Verkoper bekend, is het Registergoed onder 1. omschreven, te weten het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen (in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding), kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A12, thans verhuurd aan een derde.
De rechten en plichten uit de huur gaan op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat de instandhouding van de huurovereenkomst(en) in het belang is van de opbrengst bij de verkoop.
Voor het geval een huurder van het Registergoed een bankgarantie heeft doen stellen ten behoeve van de eigenaar, dan staat de Verkoper er niet voor in dat een dergelijke bankgarantie zal worden overhandigd aan de Koper.
Het is de Verkoper thans niet bekend of het Registergoed onder 2. omschreven, te weten het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen in de kelder, in de kadastrale registratie vermeld zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummer 9366 A15, verhuurd is aan de huurder van het Registergoed onder 1. omschreven danwel aan een derde of in gebruik is bij de eigenaar.
2. De huurtermijnen van het Registergoed zijn beslagen door de Verkoper.
3. Voor zover het Registergoed verhuurd of verpacht is voordat de Veiling werd aangezegd en de Verkoper en/of de Koper niet het recht hebben de huur of de pacht te beëindigen op grond van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek of van artikel 2:505 van het Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering, gaan de rechten en plichten uit de huur of pacht op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft. De akte van zekerheidstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van zekerheidstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed. Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen. Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

4. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

Blijkens de inzage in de openbare registers de dato heden zijn met betrekking tot het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB.

5. Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar: www.ruimtelijkeplannen.nl casu quo is het aan de Koper om zich bij de betreffende gemeente te informeren over het vigerende bestemmingsplan en eventuele publiekrechtelijke beperkingen.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden.

Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in een akte van levering op zestien augustus negentienhonderd vijftienvijftig verleden voor de destijds te Heerlen gevestigde notaris Brouwers, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Maastricht op achttien augustus negentienhonderd vijftienvijftig, in register Hypotheken 4, deel 2069, nummer 101, woordelijk luidende als volgt: *"in het gebouw mag niet worden vergunning tot verkoop van sterke drank in het klein noch verlot A tot verkoop van zwak alcoholische*

dranken. Voorwerpen van oudheidkundige aard gevonden in of op het onderwerpelijke terrein binnen een periode van tien jaren gerekend vanaf heden, blijven eigendom van de gemeente-verkoopster.

Koopster is gehouden oudheidkundige vondsten onmiddellijk aan de Burgemeester van Heerlen ter kennis te brengen alsmede aan de conservator van de gemeentemuseum te Heerlen, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort en de nader door de Burgemeester van Heerlen aan te wijzen personen toegang te verschaffen tot het terrein voor het instellen van een kort onderzoek ter plaatse. Voor het geval de vondst als zodanig of de vondstomstandigheden aanleiding mochten geven tot het doen van een meer uitgebreid onderzoek is koopster gehouden hiertoe gelegenheid te geven, met dien verstande, dat de hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de gemeente Heerlen komen.

Koopster is verplicht ingeval voorwerpen van oudheidkundige aard op het terrein worden aangetroffen de werkzaamheden voor zoveel nodig voorlopig stop te zetten, totdat de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen, of de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort de vondstomstandigheden hebben kunnen vaststellen. Koopster is verplicht te gedogen, dat op het onderwerpelijke terrein onderzoeken worden verricht, welke op grond van een door de conservator van het gemeentemuseum te Heerlen of vanwege de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort geleid onderzoek van belang zijn voor het opsporen van oudheidkundige voorwerpen en gegevens, met dien verstande dat de kosten van opgraven en van het wederom in de oorspronkelijke toestand terugbrengen van het opgegraven gedeelte van het terrein ten laste van de gemeente komen. Koopster die niet nakomt of handelt in strijd met het in dit beding bepaalde, zal van rechtswege in gebreke zijn door het enkel feit van niet nakoming of handelen in strijd met dat bepaalde en verbeurt per maand ten behoeve van de gemeente een boete van f. 500,-- vijfhonderd gulden, onverminderd de verplichting van koopster ten opzichte van de gemeente - welke laatste nadrukkelijk afstand doet van haar recht tot het vorderen van ontbinding dezer overeenkomst van koop en verkoop - om alsnog aan de gestelde verbintenissen te voldoen.

Behoudens het bepaalde in de eerste alinea van dit beding voor zover koopster persoonlijk betreffende, is dezelfde verplicht op verbeurte van een boete van f. 500,-- vijfhonderd gulden per maand verzuim ten behoeve van de gemeente bij eventuele verkoop of andere eigendomsverdracht, op welke wijze en onder welke benaming ook, van het geheel of een gedeelte van het aan haar overgedragene bij de desbetreffende akte te bedingen, dat de nieuwe verkrijgers als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich nemen de verplichtingen, waaronder ook die tot boetebetaling, welke overigens voor voormoemde koopster uit dit beding voortvloeien, zulks zonder dat koopster die later bedingt zelve zal zijn bevrijd, blijvende zij zelf hoofdelijk met de nieuwe verkrijgers ten opzichte van de gemeente verbonden; deze verplichting zal in voege als voormeld en op verbeurte van gelijke boete per maand verzuim door koopster mede moeten

worden opgelegd aan de nieuwe verkrijgers, zodat ook deze zijn gehouden tot dezelfde verplichtingen als voor koopster meergenoemd uit dit beding voortvloeien en zo vervolgens.

Voor de toepassing van het in dit beding bepaalde wordt in elk geval met eigendomsoverdracht gelijk gesteld het inbrengen in een maatschap of vennootschap of vereniging zomede het uitgeven in erfpacht, opstal, beklemming, vruchtgebruik en in het algemeen het vestigen van andere zakelijke rechten zulks met uitzondering van het recht van hypotheek."

L. Energie label

Tot de Objectinformatie behoort geen (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.