

Kadaster

59773ML/Splitsing Boxcomplex Roermond fase 1

Heden, een april tweeduizend twintig (01-04-2020) verscheen voor mij, mr. Joost Michiel Houben, notaris te Weert:

mevrouw Mariëlle Johanna Josephina Catharina Litjens, geboren te Weert op dertien augustus negentienhonderd zes en zeventig (13-08-1976), (rijbewijsnummer: 3037820084), werkzaam en woonplaats kiezend ten kantore van: van Gorp Malherbe notarissen, Biest 2, Weert (6001 AR); ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Boxcomplex B.V.**, gevestigd te Zaanstad, feitelijk gevestigd Burgemeester de Boerstraat 42, Assendelft, (1566 KD), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58768483, Boxcomplex B.V. hierna te noemen: **de gerechtigde**.

OVERWEGINGEN VOORAF

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

- dat de gerechtigde eigenaar is van het perceel grond gelegen te Herten, nabij De Hanze;
- dat op vermeld perceel grond een appartementencomplex zal worden gesticht, welk complex zal omvatten drie en vijftig (53) garageboxen/bedrijfsruimten en met verkeersruimte, sanitaire ruimte en technische ruimte;
- dat de gerechtigde wenst over te gaan tot splitsing van vermelde perceel grond en het daarop te realiseren complex in **drie en vijftig (53)** appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek alsmede over te gaan tot vaststelling van het reglement als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek;
- dat bij de splitsing tevens een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd "**Vereniging van Eigenaars Boxen De Hanze fase 1**", wordt opgericht;
- dat het doel van de "Vereniging van Eigenaars Boxen De Hanze fase 1", is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van de bij deze akte te splitsen appartementsrechten;
- dat de bij deze akte te splitsen appartementsrechten betrekking hebben op garageboxen/bedrijfsruimten.

OMSCHRIJVING TE SPLITSEN ONROERENDE ZAKEN

De te splitsen onroerende zaak bestaat uit:

het eigendomsrecht van een bouwkaavel, gelegen te Roermond, bedrijventerrein De Hanze, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2671, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, groot ongeveer twee en twintig are en negen en tachtig centiare (22.89 a).

Gemelde registergoed hierna ook te noemen: "het te splitsen object".

EIGENDOMSVERKRIJGING

Welk registergoed door de gerechtigde werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register hypotheek 4 op zestien maart tweeduizend twintig (16-03-2020), in deel 77644 nummer 100, van het afschrift van een akte van levering, op dertien maart tweeduizend twintig (13-03-2020) verleden voor notaris mr. J.M. Houben te Weert.

BESLUIT TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het recht van de gerechtigde op bedoeld gebouw met de daarbij behorende grond, in de zin van artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

SPLITSINGSTEKENING

Het te splitsen object is uitgelegd in een tekening zoals bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening uit één (1) blad bestaat, aangevende de begrenzing van de diverse gedeelten van het te splitsen object die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke gedeelten zijn voorzien van een Arabisch cijfer en welke tekening aan deze akte zal worden gehecht.

Bedoelde tekening is door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers goedgekeurd en heeft hieraan de complexaanduiding Herten sectie D nummer 2672 A gegeven; ten bewijze daarvan is op drie en twintig maart tweeduizend twintig (23-03-2020) bedoelde tekening gewaarmerkt en in digitale vorm in bewaring genomen onder depotnummer 20200320000191.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het te splitsen object zal omvatten de navolgende **drie en vijftig (53)** appartementsrechten:

1. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A1 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A2 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A3 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A4 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A5 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A6 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A7 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D

- complexaanduiding 2672, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A8 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 8;
 9. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A9 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 9;
 10. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A10 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 10;
 11. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A11 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 11;
 12. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A12 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 12;
 13. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A13 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 13;
 14. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A14 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 14;
 15. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A15 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 15;
 16. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A16 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 16;
 17. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A17 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 17;
 18. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A18 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 18;
 19. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A19 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D

- complexaanduiding 2672, appartementsindex 19;
20. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A20 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 20;
 21. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A21 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 21;
 22. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A22 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 22;
 23. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A23 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 23;
 24. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A24 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 24;
 25. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A25 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 25;
 26. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A26 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 26;
 27. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A27 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 27;
 28. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A28 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 28;
 29. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A29 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 29;
 30. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A30 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 30;
 31. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A31 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D

- complexaanduiding 2672, appartementsindex 31;
32. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A32 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 32;
 33. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A33 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 33;
 34. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A34 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 34;
 35. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A35 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 35;
 36. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A36 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 36;
 37. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A37 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 37;
 38. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A38 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 38;
 39. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A39 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 39;
 40. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A40 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 40;
 41. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A41 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 41;
 42. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A42 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 42;
 43. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A43 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D

- complexaanduiding 2672, appartementsindex 43;
44. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A44 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 44;
 45. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A45 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 45;
 46. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A46 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 46;
 47. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A47 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 47;
 48. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A48 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 48;
 49. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A49 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 49;
 50. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A50 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 50;
 51. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A51 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 51;
 52. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A52 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 52;
 53. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de garagebox/bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend De Hanze 4, 4A53 te 6049 HZ Herten, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D complexaanduiding 2672, appartementsindex 53;

welke appartementsrechten, na splitsing als hiervoor bedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij vervolgens over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;

- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

HET REGLEMENT.

Gemeld reglement zal omvatten de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Roermond op achttien januari daaraanvolgend in deel 15419 nummer 154.

De artikelen van het modelreglement worden beschouwd woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voorzover in die artikelen geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het navolgend "aanvullende reglement".

De uitwerkingen, wijzigingen en aanvullingen op de van toepassing verklaarde bepalingen van het modelreglement luiden als volgt.

(De navolgende aanduidingen van artikel(-nummers) en lid(-nummers) verwijzen naar en corresponderen met de betreffende aanduidingen in het modelreglement.)

UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 1.

De eigenaars van de appartementsrechten zijn als volgt in de gemeenschap gerechtigd:

- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **1 tot en met 18 en 47 tot en met 51:** voor het vier duizend vijf honderd/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(4.500/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **19, 20 en 21:** voor het vijf duizend twee honderd vijftig/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(5.250/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **22 tot en met 40:** voor het zes duizend drie honderd/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(6.300/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **41 tot en met 44:** voor het zeven duizend drie honderd vijftig/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(7.350/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindex **45:** voor het twaalf duizend zes honderd/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(12.600/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindex **46:** voor het elf duizend zeven honderd/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(11.700/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindex **52:** voor het zeven duizend vijf honderd/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(7.500/306.150e)** gedeelte;
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindex

53: voor het zes duizend/drie honderd zes duizend een honderd vijftigste **(6.000/306.150e)** gedeelte.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto inhoud (kubieke meters) van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Artikel 25

Lid 1

Deze bestemming is voor elk privé gedeelte: garage/box, opslagruimte en/of bedrijfsruimte.

Artikel 42 lid 2.

De naam van de vereniging is: "**Vereniging van eigenaars Boxen De Hanze fase 1**".

De vereniging heeft haar zetel in de gemeente **Roermond**, doch kan elders kantoor houden. De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. De Hanze fase 1.

Artikel 47 lid 2

- a. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zeven en vijftig (57).
Iedere eigenaar van een appartementsrecht met nummers 1 tot en met 44 en 47 tot en met 51 brengt één (1) stem uit voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht met nummers 45, 46, 52 en 53 brengt twee (2) stemmen uit voor elk aan hen toebehorend appartementsrecht.
- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende voorzieningen die slechts dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle eigenaars – zoals in artikel 8 lid 5 en 6 bedoeld – uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en);
het in dit reglement bepaalde omtrent het bijeenroepen en houden van vergaderingen alsmede de besluitvorming in vergaderingen is daarbij van overeenkomstige toepassing.

WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 2 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt:

2. De eigenaars zijn voor de in het vorige lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. Voor wat betreft de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen eigenaarslasten en gebruikerslasten. De gezamenlijke eigenaars zijn verplicht om in voormelde breukdelen bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn voor zover die betrekking hebben op eigenaarslasten. De gezamenlijke eigenaars zijn verplicht om voor gelijke delen bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn voor zover deze betrekking hebben op gebruikerslasten.
Gebruikerslasten zijn in ieder geval de kosten en lasten die betrekking hebben op:
 - beveiliging;
 - schoonmaak;
 - onderhoud terrein;

- data aansluiting;
- ADSL;
- electra;
- water;
- een deel van de kosten VVE Beheer.

Alle overige kosten zijn in principe eigenaarslasten.

De vereniging van eigenaars zal ieder jaar bij het vaststellen van de begroting bepalen welke andere schulden en kosten onder de gebruikerslasten dienen te worden begrepen.

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars.

Toegevoegd worden twee extra leden luidende:

6. De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars worden gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, dan wel door die groep van eigenaars volgens een verhouding als is bepaald in lid 1 dan wel volgens een door de vergadering nader te bepalen verhouding.

Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars en wie tot die groep behoren.

7. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de garagedeur casu quo toegangsdeur uitsluitend ten laste komen van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt (maken).

Artikel 17

Artikel 17 wordt geheel gewijzigd en komt te luiden als volgt:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de garagedeuren casu quo toegangsdeuren en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de entrees, de hallen, de gangen, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden) en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte;
 - d. de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de gevels, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

- e. de energiebesparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de toegangshekken met alarm- en camera-installaties;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 22

Artikel 22 lid 1 van het modelreglement wordt gewijzigd vastgesteld als volgt:

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
Geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van zonnepanelen of vergelijkbare installaties die ten behoeve van de gemeenschap op het dak van de privé gedeelten in opdracht van de gerechtigde worden aangebracht. Geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van luchtbehandelings-, koel- en vriesinstallaties op het dak van de privé gedeelten ten behoeve van

die betreffende privé gedeelten, die tijdens de bouw in opdracht van de gerechtigde worden aangebracht.

Geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van lichtkoepels in het dak van de privé gedeelten ten behoeve van die betreffende privé gedeelten, die tijdens de bouw in opdracht van de gerechtigde worden aangebracht.

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen (met uitzondering van caterings activiteiten), noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten levende have te houden, exploiteren of verhandelen.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten risicoverhogende producten, waaronder (vergunningplichtige) chemicaliën op te slaan of te produceren.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Extra artikel, aanvulling reglement

De gerechtigde heeft het voornemen op het perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670, grenzend aan het bij deze akte gesplitste perceel, tevens garageboxen/bedrijfsruimten te ontwikkelen, welke bebouwing aan de op het gesplitste perceel te realiseren bebouwing vast gebouwd zal worden.

De administratie van Vereniging van eigenaars Boxen De Hanze fase 1 (bij deze akte opgericht) en de toekomstig op te richten vereniging van eigenaars, inzake de later te ontwikkelen garageboxen/bedrijfsruimten zal financieel en boekhoudkundig samengevoegd worden, nu de betreffende appartementsrechten en bijbehorend erf de facto betreft één complex van bedrijfsboxen zullen gaan betreffen, waarbij gemaakte plaatselijke voorzieningen dienstbaar zijn aan de eigenaars van beide verenigingen.

T Overgangsbepalingen

- 1 De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, zal geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het complex, behoudens het hierna bepaalde.
- 2 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechtendoor de gerechtigde aan derden zijn overgedragen.
- 3 Gedurende de periode dat de huidige gerechtigde, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Boxcomplex B.V. voormeld, gelijksoortige complexen ontwikkelt en/of verkoopt danwel verhuurt, heeft zij toegang tot het onderhavige complex (inclusief het recht tot toegang tot de meterkast in het complex en derhalve recht op een sleutel daarvan) en mag zij de reclame-uitingen aan en op het gebouw en/of omheining behouden.
- 4 Bij de eigendomsoverdracht door de gerechtigde aan de verkrijger zal door de verkrijger een bedrag van éénhonderd euro (€ 100,00) per

appartementenrecht verschuldigd zijn, zulks als onderdeel van de eerst verschuldigde voorschotbijdrage.

De voor de wijziging van de akte van splitsing benodigde meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld op vier/vijfde (4/5^e) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt. Indien een besluit is genomen als bedoeld in de vorige zin kan de akte van splitsing worden gewijzigd met medewerking van het bestuur.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN EN/OF KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen wordt ten deze nog verwezen naar gemelde titel van aankomst deel 77644 nummer 100, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekend bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

"14.1 Milieuaspecten

Omdat het verkochte bestemd is voor de bouw van bedrijfsgebouwen, is in opdracht van verkoper een bodemonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een actualisatie. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten:

*-'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek. Plangebied: Zuidelijke Stadsrandzone te Roermond. Projectnummer 238307' rapportnummer 238307.rm.231.R001, revisie 02 de dato 19 september 2007' (**Bijlage 3**) en*

*-'Historisch onderzoek plangebied: Zuidelijke Stadsrandzone te Roermond. Projectnummer GM-0076476 revisie D1 d.d. 05 oktober 2012' (**Bijlage 4**).*

*Koper heeft van de inhoud van deze rapporten in voldoende mate kennis genomen. Op basis daarvan verklaart verkoper, die daarvoor in staat, dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor de hiervoor bedoelde bebouwing, hetgeen betekent dat het verkochte niet zodanige voor het milieu gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen bevat dat specifiek op grond daarvan geen bouwvergunning verleend zou kunnen worden. Daarnaast is door verkoper een verklaring afgegeven omtrent de beheerssituatie (**Bijlage 5**). Op basis hiervan is door de gemeente Roermond de geldigheid van de rapporten verlengd en zijn de onderzoeksgegevens geschikt voor het aanvragen van een bouwvergunning, mits de kavel binnen de periode van heden tot aan datum aanvraag bouwvergunning, geen gewijzigd gebruik heeft gekend dan wel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (**Bijlage 6**).*

De consequenties daarvan overziende aanvaardt koper het gehele risico met betrekking tot de staat en toestand van het verkochte. Koper zal verkoper ter zake niet aanspreken doch zal verkoper vrijwaren van aanspraken van derden te dien aanzien, zulks in de ruimste zin des woords.

14.2 Sonderingonderzoek

Door verkoper is geen onderzoek naar de draagkracht van de bodem verricht. Koper dient dit onderzoek – indien naar zijn inzicht noodzakelijk – voor eigen rekening en risico uit te voeren, waarbij koper garandeert dat voorafgaande aan het onderzoek door de uitvoerende instantie een zogenaamde Klic-melding wordt uitgevoerd in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen in het verkochte. Koper verklaart van het vorenstaande de consequenties te overzien en aanvaardt het risico met betrekking tot de bouwfysische oftewel mechanische staat en toestand van het verkochte. Koper zal verkoper niet aanspreken doch verkoper vrijwaren van aanspraken van derden te dien aanzien zulks in de ruimste zin des woords.

14.3 Bouwplicht en plicht tot zelfexploitatie

a. *Koper is verplicht de grond conform een ter zake door de gemeente goedgekeurd bouwplan en overeenkomstig de rechtens geldende voorschriften bedrijfsruimten alsmede de daarbij behorende entourage (parkeerplaatsen, laad- en losruimte, regenwater infiltratievoorziening, groenvoorziening e.d.) te realiseren.*

b. *Binnen twee jaar na het passeren van de akte van levering moet de bouw inclusief faciliteiten en entourage voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan deze termijn door verkoper worden verlengd.*

c. *Indien binnen de onder b van dit artikellid genoemde termijn met de bouw is begonnen, maar deze nog niet is afgerond, dient koper door middel van een schriftelijke onderbouwing aan te geven waarom de termijn niet is gehaald en een prognose te verschaffen binnen welke termijn de werkzaamheden zullen worden afgerond. Verkoper kan alsdan, mogelijk onder het stellen van nadere voorwaarden, een verlenging toestaan van de onder b van dit artikellid genoemde realisatietermijn. Het al dan niet toestaan van deze verlenging door verkoper dient naar normen van redelijkheid en billijkheid te geschieden. Wordt deze verlenging niet toegestaan, dan is koper aan verkoper een zonder enige rechterlijke tussenkomst dadelijke opeisbare boete verschuldigd gelijk aan 10% van de koopsom, onverminderd het recht van verkoper recht om nakoming van de bouwplicht te vorderen.*

d. *Koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen bedrijfsruimten uitsluitend zelf te exploiteren en te verhuren en deze bedrijfsruimten met de daartoe behorende grond niet in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht door te leveren, een en ander behoudens het vermeldde in de hiernavolgende leden.*

Het bepaalde is niet van toepassing in geval van:

- 1.** *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
- 2.** *executoriale verkoop door een of meer hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);*
- 3.** *Gedeeltelijke verkoop na realisatie van het verkochte inclusief opstal(len) (zijnde één of meerdere kleinschalige bedrijfsruimte(n) aan één (of meerdere) derde(n) partij(en).*

- 4.** *schriftelijke ontheffing door verkoper, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden. Het al dan niet verlenen van ontheffing door verkoper dient naar normen van redelijkheid en billijkheid te geschieden.*
- e.** *Het bepaalde onder d van dit artikellid vervalt nadat koper de desbetreffende bedrijfsruimten met toebehoren gedurende twee achtereenvolgende jaren zelf heeft geëxploiteerd. Als maatstaf voor de aanvang van de hiervoor bedoelde periode van twee exploitatiejaren geldt de datum waarop koper de bebouwing met toebehoren op het verkochte daadwerkelijk heeft voltooid en in (door hem aan te tonen) gebruiksklare toestand zelf formeel in exploitatie heeft genomen.*
- f.** *Bij overtreding van het bepaalde onder d van dit artikellid is koper aan verkoper zonder dat daartoe enige aanschrijving, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van de helft van de door koper betaalde koopsom.*
- g.** *Indien na verloop van de onder b van dit artikellid genoemde termijn van twee jaar in het geheel niet met de bebouwing/realisering conform de rechtens geldende voorschriften is aangevangen, is koper verplicht om het verkochte op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te leveren in dezelfde staat waarin en met dezelfde eigenschappen waarmee het verkochte ten tijde van de levering aan koper zich bevonden heeft. Op koper rust in dat geval de verplichting, geheel op zijn kosten, om aan te tonen dat aan deze voorwaarden is voldaan. Dit impliceert dat koper verplicht is aan te tonen dat het verkochte dezelfde milieuhygiënische kwaliteit als omschreven in artikellid 14.1 heeft en dat dit in volledig onbebouwde staat verkeert. Voorts zal de levering door koper geheel onvoorwaardelijk, onbezwaard, vrij ieder gebruik of beperking en vrij van hypotheek en/of beslagen dienen te zijn en niet bezwaard met kwalitatieve of andere verplichtingen of belast beperkte rechten, anders dan die welke reeds waren gevestigd op het oorspronkelijke moment van juridische levering door verkoper aan koper of die na die oorspronkelijke levering werden gevestigd op grond van het bepaalde in artikellid 14.9.*
- h.** *De kosten, lasten en belastingen van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte – in de meest ruime zin des woords – komen geheel voor rekening van koper (in diens hoedanigheid van terugverkoper), terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken geen vergoeding door koper van verkoper gevorderd kan worden.*
- i.** *In diens hoedanigheid van terugverkoper is koper verplicht om binnen een door verkoper te bepalen termijn na terugverkoop, op zijn (koper) kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte als hiervoor bedoeld, bij gebreke waarvan een en ander vanwege verkoper volledig op kosten van de terugverkoper zal geschieden.*
- j.** *Zolang koper niet voldaan heeft aan enige conform onderhavig artikellid 14.3 op hem (in zijn hoedanigheid van terugverkoper) rustende verplichting, zal de met de teruglevering belaste notaris de koopsom*

onder zich houden en tot generlei uitbetaling daarvan aan koper verplicht zijn. De notaris zal eerst na instructie van verkoper de koopsom aan koper (alsdan de terugverkoper) uitbetalen, verminderd met alle kosten, boete(n), schade en rente, die op deze teruglevering vallen, zowel van de notaris als van oorspronkelijk verkoper.

14.4 Bestemming

Het is verboden het verkochte en/of de daarop gestichte bouwwerken te gebruiken of te doen gebruiken in strijd met de ter plaatse van en met betrekking tot het verkochte op enig moment van overheidswege geldende regelingen en voorschriften.

14.5 Inpassing van de bebouwing in de omgeving en uitsluiting aansprakelijkheid verkoper

- a.** Koper aanvaardt het verkochte qua grondpeil zoals thans aanwezig.
- b.** Het bouwpeil van de door koper te realiseren gebouwen wordt door de gemeente vastgesteld en aangeduid.
- c.** Koper dient er zelf zorg voor te dragen dat hij het verkochte op de juiste hoogte aansluit en aangesloten houdt op reeds aanwezige en/of nog aan te leggen wegen/bermen/trottoirs en dergelijke c.q. de openbare ruimte anderszins, alsook op belendende objecten.
- d.** Bij eventuele hoogteverschillen, nu en/of in de toekomst moeten door en voor rekening van koper, op het verkochte zodanige voorzieningen worden aangebracht dat uitspoeling en afschuiving van grond, afstroming van hemelwater en dergelijke wordt voorkomen.
- e.** Indien ten behoeve van of in verband met de bouw en / of de realisering van bedrijfsgebouwen en / of bouwwerken op en / of in het verkochte, grond dient te worden afgevoerd en / of verwerkt of hergebruikt, dient zulks op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze te geschieden en in een voorkomend geval onderbouwd te worden met een aan de wettelijke normen beantwoordend milieuhygiënisch onderzoek en rapport. Alle daarmee verband houdende kosten, in de ruimste zin des woords, zijn voor rekening van koper.
- f.** Koper dient maatregelen te nemen om eventuele schade aan het openbaar gebied trachten te voorkomen. Mocht koper hierin nalatig zijn gebleken, dan kan achteraf geleden schade op koper verhaald worden.
- g.** In verband met het door nutsbedrijven vraaggestuurd aanleggen van telefonie en internetaansluitingen, dient koper rekening te houden met de standaard aansluittermijnen die de providers hiervoor hanteren. Verkoper is niet aansprakelijk voor niet tijdige levering van de benodigde aansluitingen.
- g.** Koper is bekend met het feit dat het verkochte perceel is gelegen in de zone waar het aspect externe veiligheid van toepassing is en waardoor rekening dient te worden gehouden met eventuele aangescherpte bouwvoorschriften die mogelijk kostenverhogend kunnen werken. Het bouwplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord. Voor de uitwerking van het bouwplan dient de architect in overleg met de gemeente Roermond de wet- en regelgeving voor (nieuw)bouwen binnen een veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied te raadplegen. Verkoper is niet aansprakelijk

voor strengere richtlijnen/eisen ten aanzien van (nieuw)bouwen binnen een veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied wegens eventuele toekomstige gewijzigde wet- en regelgeving. In de **Bijlage 7** is de standaard lijst veiligheidsverhogende maatregelen en in **Bijlage 8** de huidige Ministeriele regeling toegevoegd.

h. Koper is bekend met het feit dat het verkochte perceel is gelegen in de zone waar het aspect explosieaandachtsgebied van toepassing is en waardoor rekening dient te worden gehouden met eventuele aangescherpte bouwvoorschriften die mogelijk kostenverhogend kunnen werken. Het bouwplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord. Voor de uitwerking van het bouwplan dient de architect in overleg met de gemeente Roermond de wet- en regelgeving voor (nieuw)bouwen binnen een explosieaandachtsgebied te raadplegen. Verkoper is niet aansprakelijk voor strengere richtlijnen/eisen ten aanzien van (nieuw)bouwen binnen een explosieaandachtsgebied wegens eventuele toekomstige gewijzigde wet- en regelgeving.

i. Koper dient zich voorafgaand aan de planontwikkeling en/of bouwwerkzaamheden op de hoogte te stellen van de daadwerkelijke hoogteligging en positie van de riooluitlegger(s) in de ondergrond. Verkoper wordt door koper gevrijwaard van afwijking ten opzichte van de revisietekening, welke door verkoper verstrekt wordt (**bijlage 9**).

14.6 Riolering en hemelwaterinfiltratie

a. Teneinde de afvoer van hemelwater op of van het verkochte te reguleren dient de afvoer van hemelwater afkomstig van het dak (de daken) alsmede afkomstig van de terreinverharding van de door koper te realiseren bebouwing door koper voor eigen rekening en risico wordt geïnfilteerd op eigen terrein. Koper dient hiertoe voor eigen rekening en risico voorzieningen (bijvoorbeeld een grindkoffer of een ander drainagesysteem) aan te leggen en te handhaven op of in het verkochte, zulks ten genoegen van de gemeente waarin het verkochte is gelegen. Voor zover nodig bedingt verkoper ten gunste van deze gemeente dit recht en aanvaardt zij dit beding voor en namens deze gemeente.

b. Het is koper verboden het hemelwater als genoemd onder a. van dit artikellid in aanraking te laten komen met verontreinigende stoffen.

c. Het afvalwater dient door koper voor eigen rekening en risico met aparte aansluiting(en) te worden aangesloten op het [gescheiden] rioolsysteem (op aanwijzing van de gemeente).

14.7 In-/uitritten

a. Koper dient schriftelijk toestemming te vragen aan de gemeente Roermond voor het aanleggen van (een) in- en uitrit(en) ter ontsluiting van het verkochte.

b. Aanleg van de in-/uitrit(ten) vindt plaats overeenkomstig de civiel- en verkeerstechnische inrichtingseisen van de gemeente, in opdracht en voor rekening van koper. Uitvoering en oplevering van de in-/uitrit(ten) vindt plaats ten genoegen van de gemeente.

14.8 Verplichting lidmaatschap Bedrijvenvereniging Merum (Niet van toepassing)

14.9 Voorbehoud in verband met het vestigen van erfdienstbaarheden en/of opstalrechten

a. Indien mocht blijken dat dit noodzakelijk is als toevoeging op de reeds bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen, heeft verkoper te allen tijde het recht om ten laste van het verkochte voor derden (o.a. de gemeente of nutsbedrijven) op de minst bezwarende wijze 'om niet' beperkte zakelijke rechten te (doen) vestigen ten algemene nutte voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van voorzieningen voor het verkrijgen van onder andere elektriciteit, water, gas, riolering, spraak- en dataverkeer, radio- en Tv-ontvangst en soortgelijke voorzieningen. Ten behoeve van de gemeente waarin het verkochte is gelegen, bedingt verkoper dit recht, welk beding verkoper voor en namens deze gemeente aanvaardt.

b. Koper zal onverwijld en op eerste verzoek van verkoper medewerking verlenen aan de vestiging / uitoefening van de onder a van dit artikellid genoemde beperkte zakelijke rechten.

14.10 Faillissement en beslag

a. Indien koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering van het bij deze verkochte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen dan wel kennelijk in betalingsonmacht verkeert, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te verklaren, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen in dat geval worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de ingevolge deze overeenkomst aan verkoper verschuldigde kosten en boeten te boven gaan.

14.11 Kwalitatieve verplichting

De bepalingen van dit artikel 14 dienen te blijven rusten op het bij deze overeenkomst verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal /zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal / zullen hebben verkregen, op gelijke wijze medeverbonden zal / zullen zijn. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

14.12 Kettingbeding

a. Uitgezonderd de omstandigheid dat koper het verkochte terugverkoopt aan verkoper (zie artikel 14 lid 3), is koper verplicht en verbindt koper zich jegens verkoper – wat de inhoud en strekking van enig beding betreft ook jegens de in de daarin bedoelde gemeente en/of nutsbedrijven – het bepaalde in artikel 14 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van enig zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te

leggen en in verband daarmee, in de akte van levering of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte van zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van € 25.000,- - ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en / of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder a van dit artikellid bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bij wijze van derdenbeding bedingen van een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat deze de sub a en sub b van dit artikellid opgenomen verplichtingen aan diens rechtsopvolgers en of opvolgende zakelijk gerechtigden zal opleggen. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van verkoper deze bedingen – wat de inhoud en strekking betreft ook ten behoeve van de genoemde gemeenten en / of nutsbedrijven – te aanvaarden. zulks op straffe van verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van verkoper in deze overeenkomst, die de bevoegdheid zal hebben om naast de verbeurdverklaring van deze boete nakoming en / of schadevergoeding te vorderen van de nalatige partij.

14.13 Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van € 50.000,- op welk bedrag de door verkoper ter zake van de toerekenbare tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Indien in enig ander artikel van deze overeenkomst een bijzondere boetebepaling is opgenomen, is niet de onder a van dit artikellid vermelde boetebepaling van toepassing doch de bijzondere boetebepaling van het desbetreffende andere artikel van deze overeenkomst.

c. Naast het gestelde onder a en b van dit artikel behouden verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming door de wederpartij van enige verplichting nakoming en / of schadevergoeding te vorderen.”

Enzovoorts.

"Artikel 22 Bijzondere bepalingen

a. Voor het zuidelijk deel van het plangebied Zuidelijke Stadsrand is, ter waarborging van een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het betreffende plangebied, een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die toekomstige kopers richtlijnen verschaft omtrent de eisen waaraan het private domein zal moeten voldoen (**Bijlage 10**). Koper verklaart ruimschoots de gelegenheid te hebben gehad kennis te nemen van en een oordeel te kunnen vormen over de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en verplicht zich door ondertekening dezes het gestelde op te volgen en na te leven.

b. Voor de Gemeente Roermond is een Nota Parkeernorm opgesteld, versie 1.0, d.d. 04-11-2014. Koper verklaart kennis te hebben genomen

van de inhoud hiervan en verplicht zich door ondertekening dezes het gestelde op te volgen en na te leven. (**Bijlage 11**).

c. Voor de Gemeente Roermond is een Nota Beeldkwaliteit opgesteld, gemeentelijk welstandsbeleid, d.d. januari 2015. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan en verplicht zich door ondertekening dezes het gestelde op te volgen en na te leven. (**Bijlage 12**)."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, geschiedt dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

Met betrekking tot het hiervoor aangehaalde artikel 14.3 sub d is er blijkens een mail de dato een en twintig januari tweeduizend twintig (21-01-2020) schriftelijk ontheffing van verkoper, waardoor het voor koper mogelijk is om de (garage)boxen voor realisatie separaat door te leveren, partijen genoegzaam bekend.

KWALITATIEVE VERPLICHTING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 252 VAN BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Partijen komen bij deze akte overeen dat de verplichting, hiervoor aangehaald onder bijzondere bepaling vermeld onder 14, voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is, als bedoel in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degene die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat mitsdien inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen. Verkoper verklaarde deze kwalitatieve verplichtingen, voor zover noodzakelijk, aan te nemen.

KETTINGBEDING

1. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor onder bijzondere voorwaarden artikel 14 vermelde verplichtingen, als eigen verplichtingen na te komen en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van een gebruiks- en/of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkte gerechtigde of gebruiker ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de akte van levering, vestiging van gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel de hiervoor vermelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven, zal op leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van verkoper de hiervoor vermelde verplichtingen aan te nemen, waarbij woordelijk moet worden opgenomen dat de kettingbedingen worden aangenomen ten behoeve van verkoper, danwel haar mogelijke

rechtsoptvolgers(s).

2. *Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in lid 1 vermelde verplichtingen tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde, is koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals vermeld in het vorenbedoelde artikel 14.12 onder b., onverminderd het recht van verkoper om volledige schadevergoeding te vorderen."*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE)

De gerechtigde heeft het voornemen om op het perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2), grenzend aan het bij deze akte gesplitste perceel, thans eigendom van gerechtigde, tevens garageboxen/bedrijfsruimten te ontwikkelen, welke bebouwing aan de op het gesplitste perceel te realiseren bebouwing vast gebouwd zal worden.

De ontsluiting naar de openbare weg van het perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2) en het bij deze akte gesplitste perceel zal lopen over en weer van beide percelen, indien en zodra de gerechtigde daar tevens garageboxen/bedrijfsruimten heeft ontwikkeld.

De sanitaire ruimte en technische ruimte, zoals die geplaatst worden op het bij deze akte gesplitste perceel, zullen dan mede ten dienste komen van de later te realiseren garageboxen/bedrijfsruimten op het perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2).

Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij deze gevestigd en aangenomen:

- a. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2), de erfdiensbaerheid van weg, inhoudende het recht om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, op de voor partijen ter plaatse kennelijk aangeduide en bekende wijze, en op een voor de eigenaren minst bezwarende wijze.
- b. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2), de erfdiensbaerheid inhoudende dat de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook na de voorgenomen bebouwing, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid vensters, licht, uitzicht, openingen, inbalking, inankering, inbouw, overbouw, rioleringen, afvoerbuizen, goten, kolken, ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van de telefoon, radio-, televisie- en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door drainagebuizen of anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
Deze erfdiensbaerheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.
- c. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D

nummer 2670 (fase 2), de erfdienstbaarheid om te manoeuvreren op beide erven, met al dan niet gemotoriseerde vervoersmiddelen, op de voor partijen ter plaatse kennelijk aangeduide en bekende wijze, en op een voor de eigenaren minst bezwarende wijze;

- d. ten laste van het bij deze bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2), de erfdienstbaarheid om gebruik te mogen maken van de sanitaire ruimte(n) en technische ruimte(n), als ware deze ruimten in mede-eigendom van de eigenaar(s) van het heersend erf;

Alle kosten van gebruik, onderhoud en mogelijke kosten van verdeling, vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan kunnen profiteren, elk naar rato van hun gerechtigdheid (breukdeel) in de gesplitste gemeenschappen, conform betreffende splitsingsakten.

Voormelde rechten van erfdienstbaarheid geven aan de eigenaar van het heersende erf te allen tijde het recht het dienende erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmee in verband staande werken nodig is.

Gemelde erfdienstbaarheden onder a, b, c en d worden gevestigd onder de opschortende voorwaarden dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Herten sectie D nummer 2670 (fase 2) door de gerechtigde tevens garageboxen/bedrijfsruimten gerealiseerd zullen worden en dat een van beide percelen (gedeeltelijk) in eigendom van een derde komt.

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.

EERSTE BESTUUR.

Gelet op artikel 53 lid 1 zal het eerst fungerende bestuur van de vereniging worden gevormd door:

de heer **Jeroen Schurink**, geboren te Zaandam op achttien augustus negentienhonderdtweeënzeventig (18-08-1972), zich identificerende met zijn Nederlandse Identiteitskaartnummer: IV567H208, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende ten kantore van de gerechtigde, voornoemd, als enige bestuurder en derhalve in de functies van voorzitter, secretaris en penningmeester.

ADMINISTRATEUR

Voor de eerste maal wordt voor de periode van één jaar vanaf heden tot administrateur van de vereniging van eigenaars benoemd:

HET VvE Beheer, gevestigd te 5683 MR Best, Wever 16 (kamer van koophandel: 17206538).

VOLMACHT RECTIFICATIE

Comparante, handelend als gemeld, verklaarde hierbij volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om voor en namens hem eventueel herstel van onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf in deze akte mochten blijken voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, alsmede de hiervoor eventueel benodigde grenscorrecties bij notariële akte te effectueren.

VOLMACHT

Van de eventuele in deze akte vermelde volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WOONPLAATSKEUZE

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde ter uitvoering van deze akte domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-Bewaarder van deze minuut.

SLOT

Waarvan Akte,

in minuut is verleden te Weert op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte, waarvan de comparant verklaarde tijdig voor het verlijden een ontwerp te hebben ontvangen, aan de comparant, mij, notaris, bekend, en nadat de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partijen door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant ondertekend en daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en dertig minuten (11:30 uur).

Volgen handtekeningen en op iedere bladzijde geparafeerd door de notaris.

VOOR AFSCHRIFT:

w.g. (notaris voor wie deze akte is verleden)

Ondergetekende notaris, voor wie deze akte is verleden, verklaart dat de in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 genoemde vergunning niet vereist is.

w.g. (notaris voor wie deze akte is verleden)

Ondergetekende notaris, voor wie deze akte is verleden, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met het depotnummer 20200320000191 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.