



AFSCHRIJFT

Ref. K. 793
23-11-1999

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Hoofdsplitsing Wannerstraat/Ganzeweide te Heerlen

Heden, drieëntwintig november negentienhonderd negenennegentig verscheen voor mij, Mr. Henri Anne Gérard Grégoire Knops, notaris te Heerlen:-----
Jacobus Maria Wilhelmus Gorgels, directeur, wonende te 6444 DT Brunssum, Pijlbrem 2, geboren te Heerlen op vier februari negentienhonderdnegeenvijftig, paspoortnummer: N25452898, gehuwd;-----
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd statutair directeur van de stichting:-----

Stichting Wonen Parkstad, gevestigd en kantoorhoudende te 6413 AC Heerlen, Schelsberg 111-113, welke stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14021143 en als zodanig gemelde stichting ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze te willen overgaan:-----

I. Tot splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, van:-----

KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN:-----

percelen grond met de daarop gestichte casu quo te stichten opstallen voor de realisering van een complex bestaande uit woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de Ganzeweide en Wannerstraat te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A, nummers 5519 en 5520, groot respectievelijk zesendertig are elf centiare en achtentachtig centiare, hierna tezamen te noemen: het registergoed.-----

Welk registergoed door Stichting Wonen Parkstad – destijds genaamd Woningstichting Heerlerheide - in eigendom is verkregen:-----

- als afkomstig van de vervallen kadastrale nummers 4430 en 5376 dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een juli negentienhonderd zesennegentig in deel 9936 nummer 47 van een tot levering bestemde akte ingevolgt koopovereenkomst houdende kwijting voor de betaling van de

- koopprijs, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen; -----
 - als afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 4431 dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een juli negentienhonderd zesennegentig in deel 9936 nummer 40 van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen; -----
 - als afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 4432 dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een juli negentienhonderd zesennegentig in deel 9936 nummer 41 van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen; -----
 - als afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 4693 dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een juli negentienhonderd zesennegentig in deel 9936 nummer 42 van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen; -----
 - als afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 4945 dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een juli negentienhonderd zesennegentig in deel 9936 nummer 39 van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr R.M.J. van Gent, notaris te Heerlen; -----
- Bij akte op eenendertig december negentienhonderd achtennegentig verleden voor Mr. A.P.C.G. Wolfs, notaris te Heerlen, is de stichting: Woningstichting Heerlerheide per een januari negentienhonderd negenennegentig gefuseerd met de stichting: Woningstichting Heerlerbaan. De nieuwe stichting draagt sindsdien de naam: Stichting Wonen Parkstad, blijkende van het vorenstaande uit een verklaring houdende naamswijziging, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op dertien januari negentienhonderd negenennegentig in register 4 in deel 11380 nummer 18 van een afschrift van een Verklaring houdende Wijziging Tenaamstelling. -----
- OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, -----
- KWALITATIEVE BEDINGEN -----
- EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----
- Met betrekking tot krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, terzake het vervallen kadastrale nummer 5376 wordt ten deze verwezen naar de vorengemelde leveringsakte

(deel 9936 nummer 47), waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:-----

“Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen –voorwat betreft het perceel onder l.a. genoemd, naar de aankomstitel deel 4768 nummer 30, waarin woordelijk staat vermeld:-----

”Partijen verklaren voorts op deze overeenkomst van verkoop en koop van toepassing de Algemene Voorwaarden voor verkoop van gemeentegronden vermeld in een besluit van de Raad der gemeente Heerlen de dato twee juli negentienhonderd drieënzeventig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van dertig juli daarna, Tweede afdeling nummer BC 19623, welke bepalingen zijn opgenomen in een akte verleden voor notaris G.G.P.M. Tomlow te Heerlen, op vijftien augustus negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Maastricht op zestien augustus daarna in deel 3069 nummer 26, wordende gemelde bepalingen –waarmee partij sub 2 verklaart volledig bekend te zijn- geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. Van de bouwplicht is ontheffing verleend door de gemeente Heerlen, waarvan blijkt uit een schrijven de dato zevenentwintig november negentienhonderd tachtig, welk schrijven aan deze akte zal worden gehecht.” -----

II. Tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek. -----

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het hiervoor omschreven registergoed is dit registergoed uitgelegd in een uit zeven bladen bestaande plan, goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Roermond op acht november negentienhonderd negenennegentig hetwelk aan deze akte zal worden gehecht. -----

Op gemeld plan zijn de gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik met dikke zwarte omlijning aangegeven en voorzien van als appartementsindex dienende Arabische cijfers 1, 2, 3, 4 en 5. -----

Blijkens het eveneens aan deze akte te hechten formulier kadastrummer 15 is op gemelde datum van acht november negentienhonderd negenennegentig als complexnummer voor het bij onderhavige akte te splitsen registergoed vastgesteld het nummer 5522 A, alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten, welke geschiedt in de navolgende eenheden: -----

KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN: -----

1. Appartementsrecht 1-----
rechtgevende op het uitsluitend gebruik van tweendertig (32) woningen gelegen op de eerste tot en met vijfde verdieping, alsmede bergingen en portalen, gelegen in het souterrain tot en met de vijfde verdieping, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 1 op het aangehechte -uit zeven bladen bestaande- plan, plaatselijk nog niet nader aangeduid aan de Ganzeweide te Heerlen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de buitengevels met inbegrip van de puien, waaronder begrepen de ramen, de kozijnen en de deuren van de onderwerpelijke woningen, portalen en bergingen met inbegrip van het hek- en traliewerk en hang-en sluitwerk, de

balkonconstructies en dergelijke, de entree, de trappenhuizen met bordessen, galerijen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke woningen, portalen en bergingen, zoals ventilatie-installatie(s), liftinstallatie(s) en dergelijke, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie A, complexnummer 5522 A, appartementsindex 1; -----

uitmakende het dertig/eenhonderdste (30/100ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een complex bestaande uit woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen, met ondergrond en bijbehorende grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A nummers 5519 en 5520, groot respectievelijk zesendertig are elf centiare en achtentachtig centiare; -----

2. Appartementsrecht 2-----

rechtgevende op het uitsluitend gebruik van drieëndertig (33) woningen gelegen op de derde tot en met vijfde verdieping alsmede bergingen en portalen vanaf de begane grond tot en met de vijfde verdieping, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 2 op het aangehechte -uit zeven bladen bestaande- plan, plaatselijk nog niet nader aangeduid aan de Wannerstraat te Heerlen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de buitengevels met inbegrip van de puien, waaronder begrepen de ramen, de kozijnen en de deuren van de onderwerpelijke woningen, bergingen en portalen, met inbegrip van het hek- en traliewerk en hang- en sluitwerk, de balkonconstructies en dergelijke, de entree, de trappenhuizen met bordessen, galerijen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke woningen, portalen en bergingen, zoals ventilatie-installatie(s), liftinstallatie(s) en dergelijke, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A, complexnummer 5522 A, appartementsindex 2; -----
uitmakende het negenentwintig/eenhonderdste (29/100) aandeel in de hierboven onder 1. omschreven gemeenschap; -----

3. Appartementsrecht 3-----

rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten, gelegen op de begane grond tot en met de tweede verdieping en een voorliggend terrein, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 3 op het aangehechte -uit zeven bladen bestaande- plan, plaatselijk nog niet nader aangeduid aan de Wannerstraat te Heerlen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de buitengevels met inbegrip van de puien, waaronder begrepen de ramen, de kozijnen en de deuren van de commerciële ruimten, met inbegrip van het hek- en traliewerk en hangen sluitwerk, de balkonconstructies en dergelijke, de entree en passage, de trappenhuizen met bordessen, het op het aangehechte plan aangeduide niet bebouwde (deel van het) dak en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke commerciële ruimten, zoals de ventilatie-installatie(s), liftinstallatie(s) en dergelijke, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie A, complexnummer 5522 A, appartementsindex 3; -----

- uitmakende het vijfentwintig/eenhonderdste (25/100) aandeel in de hierboven onder 1. omschreven gemeenschap. -----
4. Appartementsrecht 4-----
rechtgevende op het uitsluitend gebruik van drieëndertig (33) parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain met op- en afrit gelegen op de begane grond, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 4 op het aangehechte -uit zeven bladen bestaande- plan, plaatselijk bekend Ganzeweide ongenummerd te Heerlen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de buitengevels met inbegrip van eventueel aanwezige puien, waaronder begrepen de ramen, de kozijnen en de deuren/poorten van/tot de parkeerlaag, het hek- en traliewerk, poort- en slagboombedieningen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke parkeerplaatsen; -----
kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie A, complexnummer 5522 A, appartementsindex 4; -----
uitmakende het acht/eenhonderdste (8/100) aandeel in de hierboven onder 1. omschreven gemeenschap.-----
5. Appartementsrecht 5-----
rechtgevende op het uitsluitend gebruik van eenendertig (31) parkeerplaatsen met op- en afrit gelegen op de begane grond, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 5 op het aangehechte -uit zeven bladen bestaande- plan, plaatselijk bekend Ganzeweide ongenummerd te Heerlen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de buitengevels met inbegrip van eventueel aanwezige puien, waaronder begrepen de ramen, de kozijnen en de deuren/poorten van/tot de parkeerlaag, het hek- en traliewerk, poort- en slagboombedieningen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke parkeerplaatsen; -----
kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie A, complexnummer 5522 A, appartementsindex 5; -----
uitmakende het acht/eenhonderdste (8/100) aandeel in de hierboven onder 1. omschreven gemeenschap.-----

REGLEMENT-----

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 (gezamenlijke) gerechtigde(n) 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 voorzover 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 BIJDAGEN 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 bij het desbetreffende appartementsrecht vermelde 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. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder f juncto artikel 8 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde.-----
 - 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.-----
 - 5. Alle kosten welke betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.-----
 - 6. In afwijking van het vorenstaande komen de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en dergelijke van het dak inclusief hemelwaterafvoer

- D. van het (deel van het) gebouw aan de Wannerstraat geheel en uitsluitend voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten 2 en 3 en wel voor zevenenvijftig/eenhonderdste (57/100) deel voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht 2 en voor drieënveertig/eenhonderd (43/100) deel voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht 3. Het onder appartementsrecht 3 omschreven (deel van het) dak is edoch geheel voor rekening en risico van appartementsrecht 3. -----
Voorts komen, in afwijking van het bovenstaande, de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en dergelijke van het dak inclusief hemelwaterafvoer van het (deel van het) gebouw aan de Ganzeweide voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten 1 tot en met 5 voor de navolgende delen: -----
- appartementsrecht 1: het zevenenzestig/eenhonderdste (67/100) deel; ---
 - appartementsrecht 2: het drie/eenhonderdste (3/100) deel; -----
 - appartementsrecht 3: het zes/eenhonderdste (6/100) deel; -----
 - appartementsrecht 4: het twaalf/eenhonderdste (12/100) deel; -----
 - appartementsrecht 5: het twaalf/eenhonderdste (12/100) deel. -----

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 zaken of tot het behoud daarvan; -----
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 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 voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars. -----
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- i. 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 30 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. ---
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt. -----

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 aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----
Deze vergadering stelt de begroting vast. -----
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. -----

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.-----

Deze datum kan niet zijn gelegen vóór de feitelijke oplevering van het desbetreffende appartementsrecht. -----

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 (f. 10,) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen.-----
Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 27 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdragen 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 schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 30 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 schadepeningen 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 (de) hierbij verzekerde gebouw (gebouwen) 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 schadepeningen 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 schadepeningen 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.2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende 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 en voor zover ze niet -als vorengemeld- tot het privé gedeelte behoren:-----
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, de daken met hemelwaterafvoeren, het ruwe metselwerk, de muren en de vloeren welke dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten of tot scheiding van een privé gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte, echter met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten; -----
 - b. de hoofdleidingen voor gas, (stads)verwarming, water, riolering, electriciteit, telefoon en dergelijke, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen. -----
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, met dien verstande, dat de door de Stichting Wonen Parkstad geprojecteerde aanbouw aan de Noord-Oostzijde van het gebouw aan de Wannerstraat uitdrukkelijk wel is toegestaan.-----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, rolluiken, 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. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is/zijn de eigenaar(s) van appartementsrecht 3 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, alsmede aan/in de onderdoorgang onder het (gedeelte van het) gebouw aan de Ganzeweide, dit laatste (aan/in de onderdoorgang) edoch slechts ten behoeve van de gebruiker (s) van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond en wel slechts één reclame-uiting per gebruiker; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden. De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventueel verschuldigde precarioheffing is voor rekening van de eigenaar.-----
5. 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 - met inachtneming van het onder artikel 13 lid 1 bepaalde - 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 gegeven bestemming, te weten:-----

- voor de appartementsrechten 1 en 2: woningen;-----

- voor appartementsrecht 3: commerciële ruimten;-----

- voor appartementsrecht 4:-----

parkeerlaag voor het stallen van personenauto's en/of motorfietsen;-----

- voor appartementsrecht 5:-----

parkeerlaag voor het stallen van personenauto's en/of motorfietsen.-----

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 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. -----
6. 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-, behangen en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen 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. -----
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, -----
voorzover bestemd tot omliggend casu quo voorliggend terrein, is verplicht dit voor zijn rekening aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. -----
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 op vorengemeld terrein 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 op het terrein 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. -----

2. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. -----

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN. -----

Artikel 25. -----

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 voor 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 36 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. Beroep 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 26.-----

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 36 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 36 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, voorzover 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 27.-----

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 verbeuren 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 28. -----
1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek met de naam: ---
“Vereniging van Eigenaars woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen Wannerstraat/Ganzeweide te Heerlen” -----
en heeft haar zetel te Heerlen. -----
 2. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----
- Artikel 29. -----
- 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 30. -----
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 36 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 gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. -----
 3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en 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 31. -----

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 aangevallen of het komende boekjaar.-----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede tenminste één eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.-----
4. Indien een door (een) eigenaar(s) 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. -----
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 32. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt eenhonderd (100) stemmen.-----
De appartementsrechten geven recht tot het uitbrengen van het navolgende aantal stemmen: -----
 - appartementsrecht 1: dertig (30) stemmen;-----
 - appartementsrecht 2: negenentwintig (29) stemmen;-----
 - appartementsrecht 3: vijfentwintig (25) stemmen;-----
 - appartementsrecht 4: acht (8) stemmen;-----
 - appartementsrecht 5: acht (8) stemmen. -----
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 33.-----

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 een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.-----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -

Artikel 34.-----

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 32 derde lid en artikel 33 eerste lid.-----

Artikel 35.-----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte 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 volstreekte 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 zestig procent (60%) van het in artikel 32 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 31 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) 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 36 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 36. -----

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, voorzover 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 dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging 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 37.-----

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 38.-----

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 blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.-----
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.-----

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING.-----

Artikel 39.-----

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 30. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de 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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.-----

Artikel 36 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 40.-----

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 wordt het register door het bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 41.-----

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 42.-----

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 voorzover 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 36 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 43.-----

Voor de eerste maal wordt tot bestuur benoemd en wel voor een periode van een jaar te rekenen vanaf de feitelijke oplevering van het gebouw: Stichting Wonen Parkstad voornoemd. -----

III. Tot vestiging van de navolgende Kwalitatieve Verplichtingen: -----

- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 5 moet(en) gedogen, dat derden een recht van onderdoorgang hebben via de

aan de zijde van de Ganzeweide te realiseren onderdoorgang, teneinde met enig vervoermiddel, danwel te voet, vanaf de openbare weg genaamd Ganzeweide te gaan naar de achter het gebouw gelegen parkeerplaats en vice versa;-----

- de (gezamenlijke) gerechtigde (n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 5 moet(en) gedogen, dat het Nutsbedrijf Heerlen N.V. een transformatorruimte met toebehoren (zoals kabels, leidingen en dergelijke van en naar bedoelde transformatorruimte) heeft, houdt, onderhoudt of vervangt, te situeren op de begane grond van het gebouw aan de Ganzeweide, zoals met de term "trafo" is aangegeven op het aangehechte plan;-----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 3 mogen op het (gedeelte van het) dak hetwelk tot zijn (hun) privé-gedeelte behoort, géén verwarmings-/ventilatie-/koelunits en dergelijke plaatsen;-----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 3 moet(en) gedogen, dat ten behoeve van de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 2, derden vanaf de openbare weg via de stoep en trappartij(en), toegang hebben tot de entree van appartementsrecht 2 en vice versa;-----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 2 moet(en) gedogen, dat ten behoeve van de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 3, leidingen en kokers ten behoeve van ventilatie, rookafvoer en dergelijke via een te realiseren atrium naar het dak van het gebouw geleid worden;-----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1, 2 en 3 moet(en) over en weer gedogen, dat ten behoeve van het creëren van een vluchtweg in geval van calamiteiten, de gebruikers van deze appartementsrechten een recht van vluchtweg hebben over de in het gebouw te realiseren vluchtwegen;-----
- de comparant, handelend namens Stichting Wonen Parkstad, zijnde tevens de eigenaar van de aan het gebouw grenzende parkeerplaats, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie A, nummer 5521, groot dertig are eenentachtig centiare verbindt zich bij deze uitdrukkelijk ten behoeve van de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 5 om te gedogen dat derden (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 5) via vorengemeld kadastraal perceel vanaf de openbare weg, met enig vervoermiddel danwel te voet, toegang hebben tot de appartementsrechten 1 tot en met 5 en vice versa;-----

deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van Burgerlijk Wetboek.-----

Gemelde verplichtingen zullen dientengevolge overgaan op degenen die de registergoederen geheel of gedeeltelijk, onder bijzondere titel, zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gehouden zijn degenen die van de rechthebbende een -al dan niet zakelijk- recht van gebruik van (een gedeelte van) de registergoederen zullen verkrijgen.-----

EIGENAAR-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde, dat alle door de splitsing ontstane appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de stichting Wonen Parkstad.-----
Met betrekking tot alle zaken, de uitvoering van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer betreffende, kiezen partijen domicilie ten kantore van de bewaarder van deze minuut. -----

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. -----

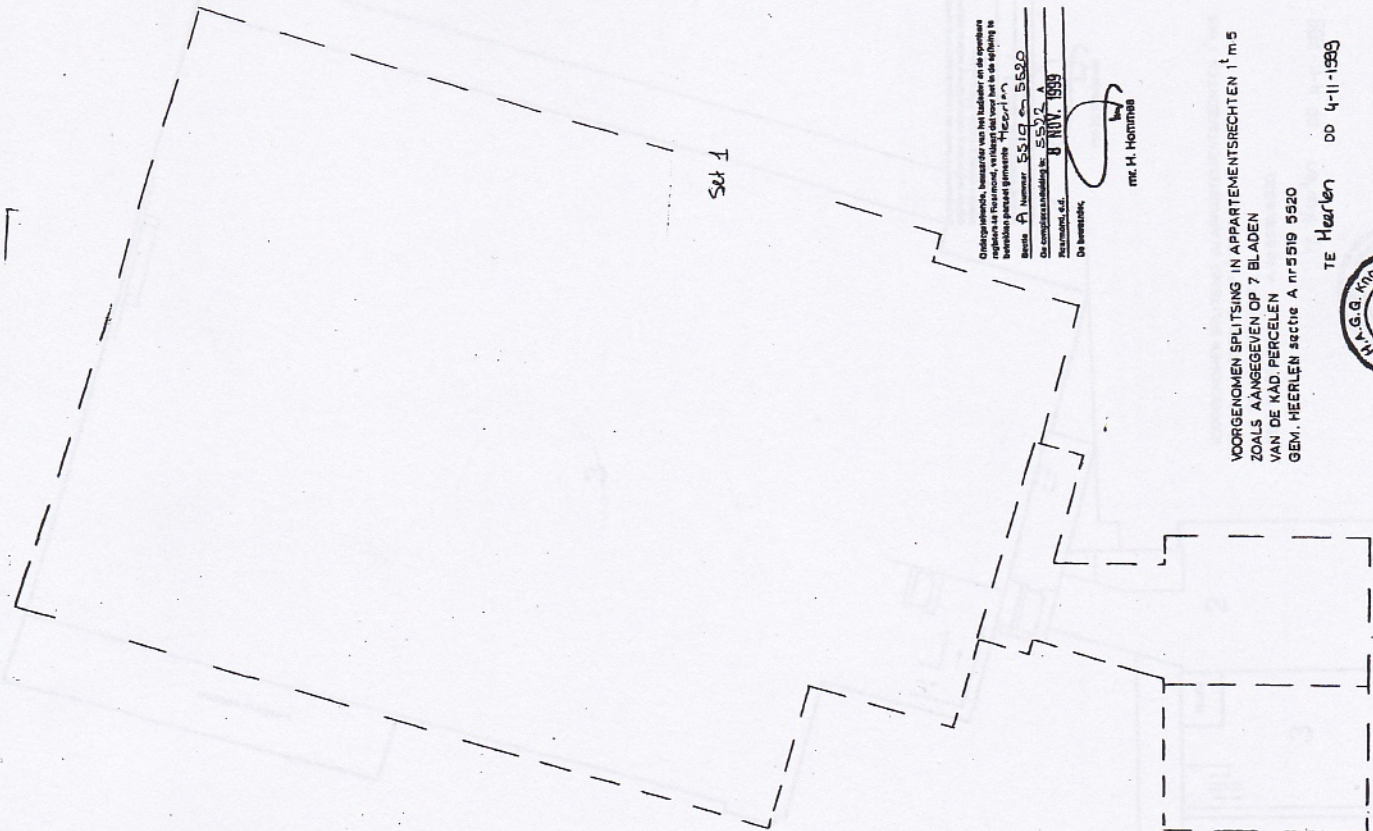
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en vijfenveertig minuten. -----

J. Gorgels, H. Knops. -----

VOOR AFSCHRIFT:



[Handwritten signature in blue ink]



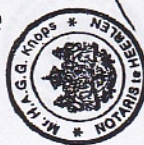
Oudgepubliceerd, bezwaarder van het kadaster en de openbare
 registers van Heerlen, vermeldt dat voer het in de afwijking te
 berekenen plan van gronden, te weten:

Basis A Nummer 5519 5520
 De kadastrale kadastrale nr. 5519
 Heerlen, s.d. 8 NOV. 1999
 De kadastrale,

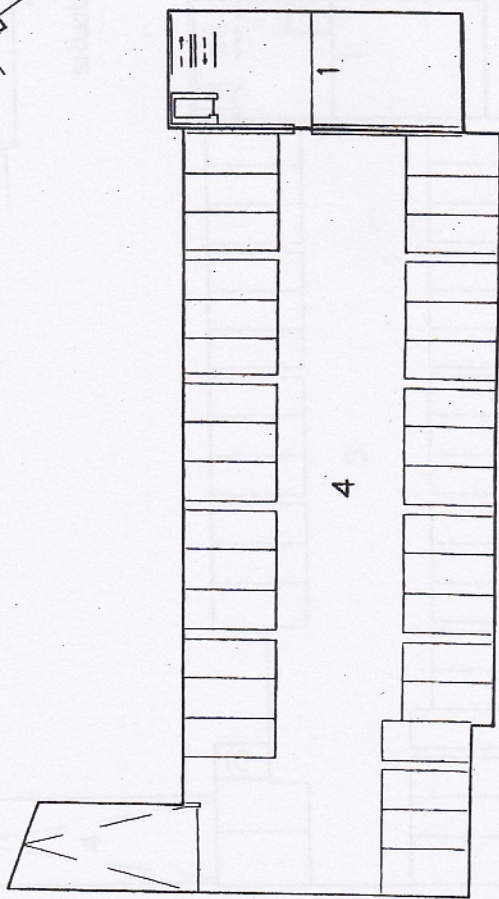
met H. Houtman

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 m 5
 ZOALS AANGEGEVEN OP 7 BLADEN
 VAN DE KAD. PERCELEN
 GEM. HEERLEN sectie A nr 5519 5520

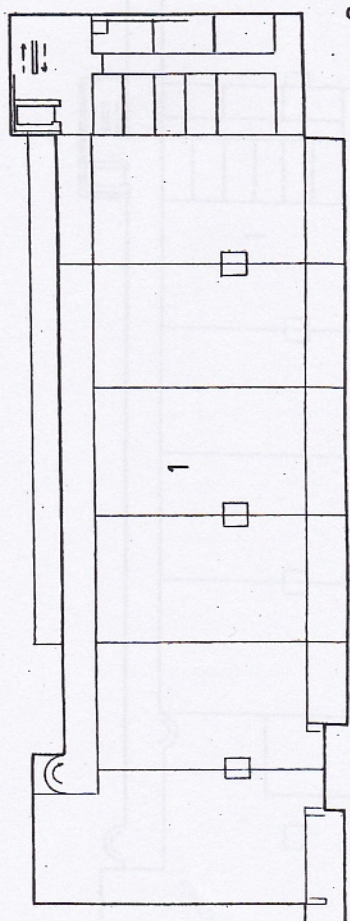
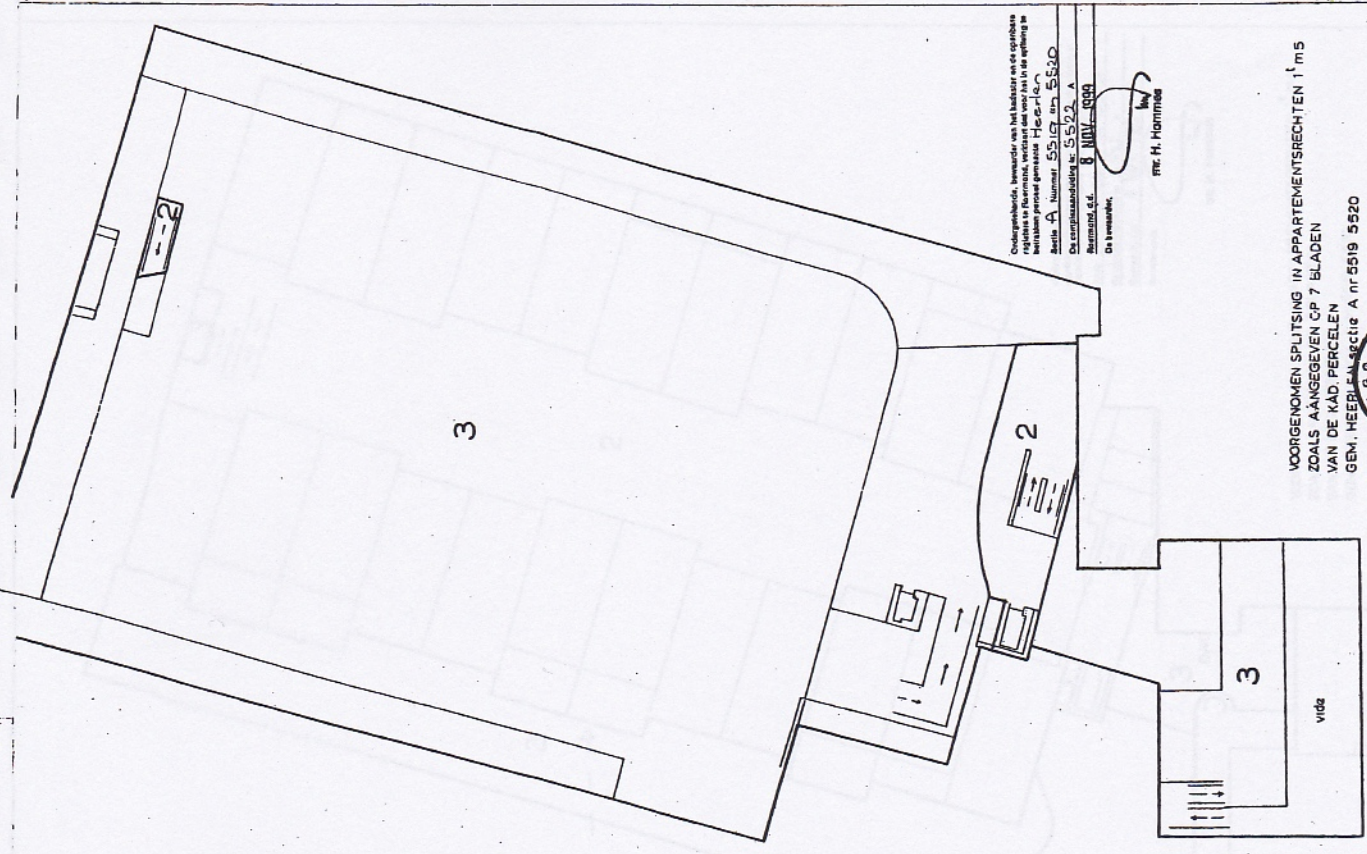
TE Heerlen DD 4-11-1999



1^o BLAD



parkeerkelder nivo-1 1:200



2^e verdieping 1:200

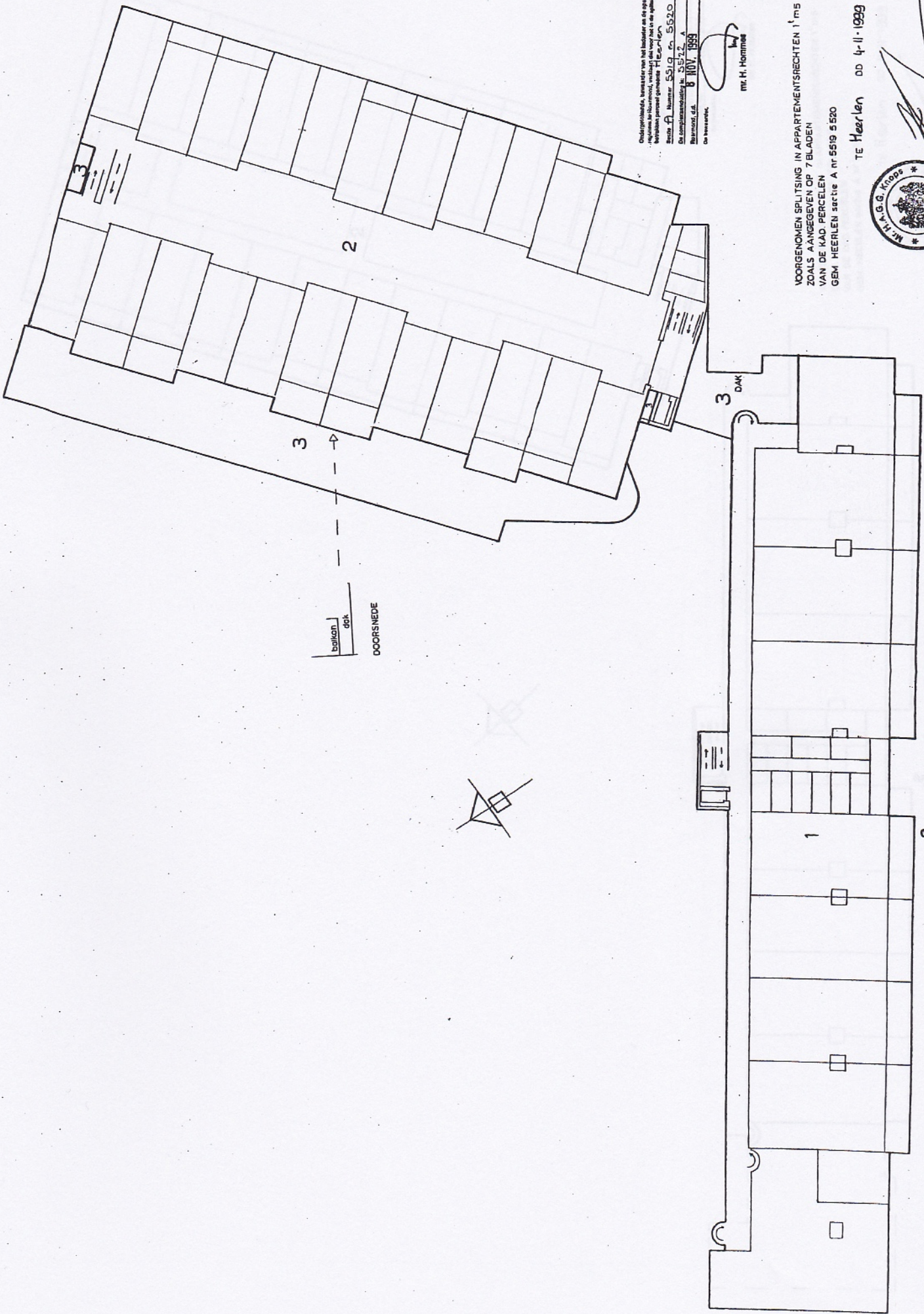
Ondergetekende, bevoegd als het kadaster en de openbare
 registers te Pluvinet, verstaan dat voor het te splitsen in
 twee panden gemeenter. P.L.C. nr. 5520
 Afd. A Nummer 5519 en 5520
 De kadastrale kaart nr. 5520 A
 Assendelft, o.f. 8 NOV. 1999
 Da bezwaakt.

Mr. H. Harmsma

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1^o MS
 ZOALS AANGEGEVEN OP 7 BLADEN
 VAN DE KAD. PERCELEN
 GEN. HEERLEN, sectie A nr. 5519 5520



TE Heerlen DD 4-11-1999



balcon
dak

 DOORSNEDE

Ondergetekende, waarnaar van het kadaster de afschrijving
 registeraarsnummer, vermeldt dat voer het in aanwijzing te
 bepalen percelen getuigd: H 5519 A
 Nr. 5519 G, 5520
 De kadastrale staat is: 35512 A
 Rotterdam, d.d. 8 NOV. 1999
 De bevoegdhe.

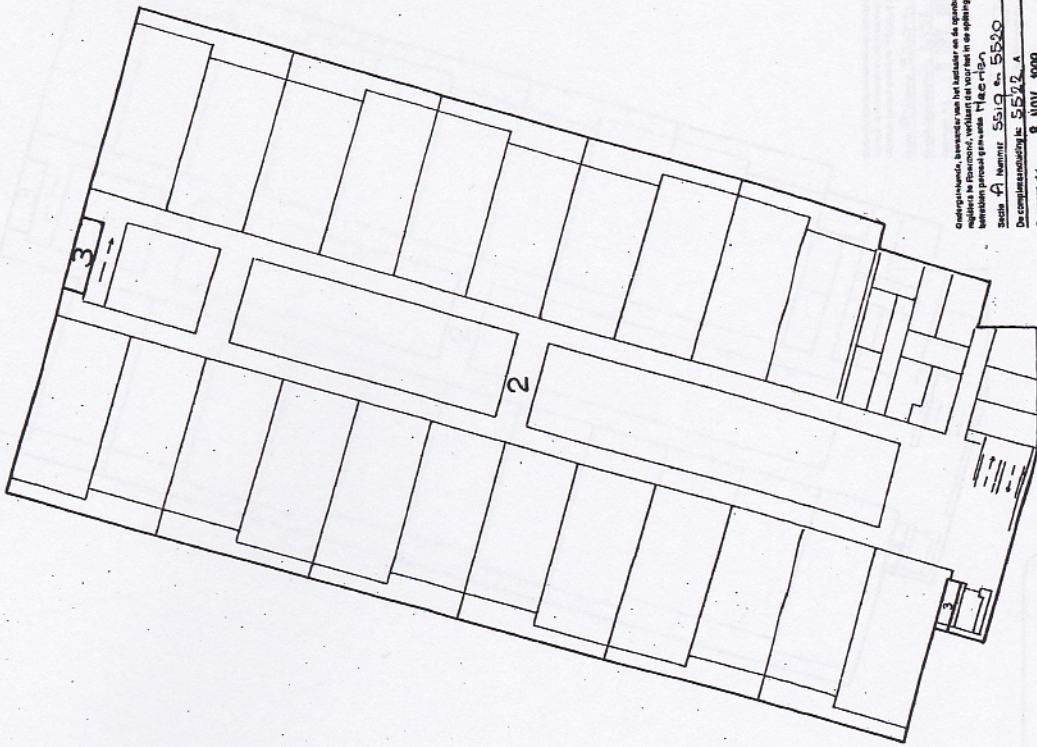
mr. H. Hommel

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1' m5
 ZOALS AANGEGEVEN OP 7 BLADEN
 VAN DE KAD. PERCELEN
 GEM. HEERLEN sectie A nr 5519 5520

TE Heerlen DD 4-11-1999



3^e verdieping 1:200



De afgeplaatste tekening is vervaardigd op basis van het kadastrale plan van de gemeente Heerlen, sectie A, nummer 5519, nr. 5520.
 De kadastrale kadastrale: 5520, A.
 Heerlen, d.d. 8 NOV 1999.
 De bouwheer,

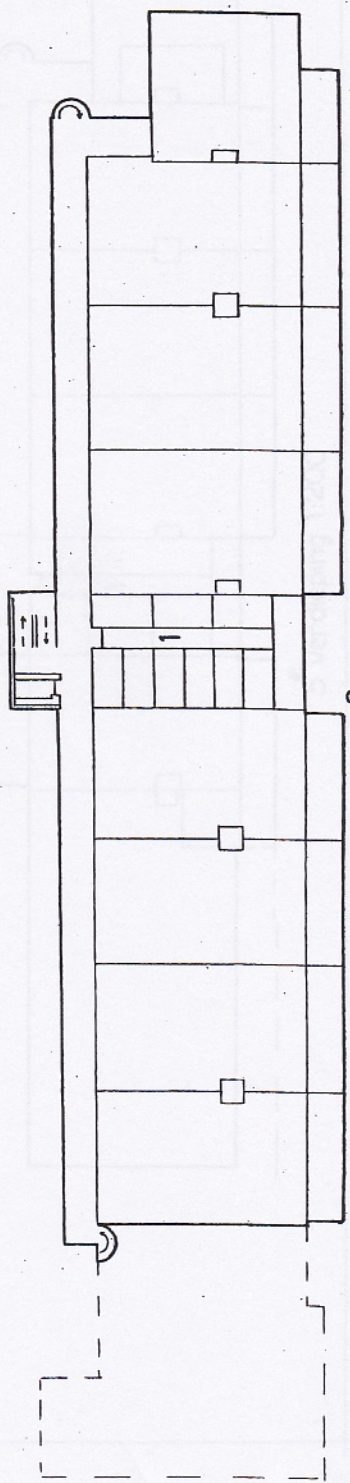
mr. H. Hommes
 (handwritten signature)

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1^{ste} MS
 ZOALS AANGEGEVEN OP 7 BLADEN
 VAN DE KAD. PERCELEN
 GEM. HEERLEN sectie A nr 5519 5520

TE Heerlen dd 4-11-1999



BLAAS



4^e verdieping 1:200



