

25

03
04

Kantoor: ROERMOND	Tijdstip van aanbidding: 31-DEC-1998 11:20	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	11368 31 130
			met 4 vervolgbladen

Aantekeningen: **met tekening nummer 2715**
D: 00000172 S: 5110000943
op tekening in copie
133, Kadaster

SPLITSING

Heden, dertig december negentienhonderd achtennegentig, ---
 verscheen voor mij, -----
mr Hubert Joseph Maria van de Weijer, notaris ter -----
 standplaats Heerlen: -----
 de heer Ludovicus Petrus Johannes Laugs, notarisklerk, -----
 geboren te Spaubeek op negentien juni negentienhonderd -----
 zesenvijftig, wonende te 6416 HM Heerlen, Aletta -----
 Jacobsstraat 23, gehuwd (houder van Nederlands paspoort -----
 nummer N075584819), -----
 ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: ---
 de heer **Henricus Johannes Wilhelmus Muermans**, -----
 vennootschapsdirecteur, geboren te Roermond op negentien ---
 juni negentienhonderd zesenvieftig (houder van Nederlands --
 paspoort nummer X406977 geldig tot negen november -----
 negentienhonderd negenennegentig en uitgegeven door de -----
 Consul Generaal der Nederlanden te Antwerpen (België) -----
 wonende te 0680 Maaseik (België), St. Jansberg 5, gehuwd, --
 die, bij het geven van de volmacht, handelde in zijn -----
 hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de -----
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: -----
Muermans-van Pol Vastgoed B.V., gevestigd te Roermond en ---
 kantoorhoudende te 6049 CT Merum-Herten, gemeente Roermond,
 Oude Borgstraat 14, (correspondentie-adres: Postbus 124, ---
 6040 AC Roermond), -----
 welke vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister --
 onder nummer 13029530, en als zodanig deze vennootschap, ---
 hierna ook te noemen: "**Muermans**", op grond van haar statuten
 rechtsgeldig vertegenwoordigend. -----
 De comparant verklaarde: -----
 1. Muermans is eigenaar van het registergoed: -----
Gemeente Geleen: -----
 perceel grond met daarop staande opstallen te Geleen, ---
 omfattende: -----
 a. vijf winkeleenheden met magazijnen, plaatselijk bekend
 als Salmstraat 4, 14, 16, 26 en 28; -----
 b. tien flatwoningen, plaatselijk bekend als -----
 Salmstraat 6, 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, 30 en 32, ---
 kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie A nummers:
 - 10095, groot een are en zestig centiaren; -----
 - 10097, groot zes aren en vijftwintig centiaren, -----
 hierna ook te noemen: "het registergoed". -----
 2. Dit registergoed werd door Muermans in eigendom -----
 verkregen, -----
 door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor --
 het kadaster en de openbare registers te Roermond in ----
 hypotheek 4 op zeventien december negentienhonderd -----

Hyp. 4

achtennegentig in deel 11328 nummer 2 van het afschrift -
 van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de --
 koopprijs en afstand van de rechten om ontbinding te ----
 vorderen, op zestien december negentienhonderd -----
 achtennegentig verleden voor notaris mr J.L.F. Bakker, --
 ter standplaats Amsterdam. -----

De comparant verklaarde bij deze, voor en namens Muermans, -
 te willen overgaan tot splitsing van de eigendom van voren-
 omschreven perceel en het daarop staande gebouw in -----
 appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het ----
 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als
 bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -
 In verband met de voorgenomen splitsing in appartements- ---
 rechten van gemeld registergoed, is dit registergoed -----
 uitgelegd in een plan van splitsing, omvattende een blad, --
 hetwelk is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te --
 Roermond op vierentwintig december negentienhonderd -----
 achtennegentig. -----

Op dit plan zijn de gedeelten van het registergoed die ----
 zijn bestemd voor afzonderlijk gebruik, met dikke omlijning
 aangegeven en voorzien van als appartementsindices dienende
 arabische cijfers, welke zijn genummerd 1 en 2. -----
 Blijkens het, evenals vorenbedoeld plan, aan deze akte vast
 te hechten formulier kadaster nummer 15, is op vierentwintig
 december negentienhonderd achtennegentig door genoemde ----
 Hypotheekbewaarder als complexnummer voor het bij deze akte
 te splitsen registergoed vastgesteld het nummer **11162 A**, ---
 zodat de twee appartementsrechten waarin het registergoed --
 zal worden gesplitst kadastraal zullen worden omschreven als
 gemeente Geleen, sectie A nummer 11162 A1 en A2. -----
 Vervolgens overgaande tot de verlangde splitsing verklaarde
 de comparant, voor en namens Muermans, het registergoed ----
 te splitsen in twee (2) appartementsrechten, aangeduid met -
 de appartementscijfers zoals die zijn opgenomen in gemeld --
 plan, te weten: -----

GEMEENTE GELEEN: -----
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend --
 gebruik: -----
 - vijf winkeleenheden op de begane grond; -----
 - vijf bedrijfsruimten in het souterrain, -----
 en verdere aanhorigheden, -----
 plaatselijk bekend als **6161 EM Geleen, Salmstraat 4, 14,**
16, 26 en 28; -----
 zoals met dikke zwarte omlijning en met het arabisch ----
 cijfer 1 op gemelde splitsingstekening is aangegeven, ---
 kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie A nummer --
11162 A1, -----
 uitmakende het vijfenveertig/eenhonderdste (45/100) deel
 in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met ---
 daarop staande opstallen te Geleen, omvattende: -----

Aantekeningen:

Kadaster

- a. vijf winkeleenheden met magazijnen, plaatselijk bekend als Salmstraat 4, 14, 16, 26 en 28; -----
- b. tien wooneenheden, plaatselijk bekend als -----
Salmstraat 6, 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, 30 en 32, ---
kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie A nummers:
- 10095, groot een are en zestig centiaren; -----
- 10097, groot zes aren en vijftwintig centiaren, ----
hierna te noemen: "de gemeenschap"; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend --
gebruik van: -----
- vijf wooneenheden op de eerste verdieping met balkon en
dakterras; -----
- vijf wooneenheden op de tweede verdieping met balkons,
- bergingen in het souterrain, -----
en verdere aanhorigheden, -----
plaatselijk bekend als **6161 EM Geleen, Salmstraat 6, 8, -**
10, 12, 18, 20, 22, 24, 30 en 32, -----
zoals met dikke zwarte omlijning en met het arabisch ----
cijfer 2 op gemelde splitsingstekening is aangegeven, ---
kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie A nummer --
11162 A2, uitmakende het vijfenvijftig/eenhonderdste ----
(55/100) deel in de gemeenschap. -----
- Vervolgens verklaarde de comparant, voor en namens -----
Muermans, ten aanzien van deze splitsing vast te stellen ---
een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het ---
Burgerlijk Wetboek. -----
- Dit reglement omvat, voor zover hierna niet gewijzigd of ---
aangevuld, alle bepalingen - met dezelfde artikelsgewijze --
indeling - welke zijn vervat in het "Modelreglement bij ----
Splitsing in Appartementsrechten" zoals vastgesteld bij akte
op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden ---
voor de kandidaat-notaris-plaatsvervanger van notaris mr. --
J.W. Klinkenberg, ter standplaats Rotterdam, welke akte ----
onder meer bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van -
de Rijksdienst voor het kadaster en openbare registers te --
Roermond in hypotheek 4 op tien januari negentienhonderd --
tweeënnegentig in deel 8002 nummer 1 en welke bepalingen ---
geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. ---
Dit reglement wordt gewijzigd en aangevuld als volgt: -----
1. Artikel 2 -----
- A. **Lid 1** luidt: -----
Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd -
voor het breukdeel dat hiervoor is vermeld bij de ---
omschrijving van elk afzonderlijk appartementsrecht.
- B. Toegevoegd wordt **lid 5** luidende: -----
In afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit -----
artikel zullen de kosten van verzekering van het ----
totale complex niet zondermeer voor de in het eerste
lid bedoelde breukdelen ten laste van de eigenaars --
worden gebracht, doch volgens een door de betreffende

verzekeraar op te maken verdeling aan de hand van de te verzekeren waarden én het te verzekeren risico in verband met het gebruik van de privé-gedeelten, een en ander in overeenstemming met het hierna in artikel 8 lid 9 te bepalen. -----

2. Artikel 3 -----

Lid h wordt aangevuld als volgt: -----
 met dien verstande dat de kosten van verwarming en brandstof, voorzover het verbruik daarvan via aparte meters wordt gemeten, voor rekening komen van de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van het betreffende appartementsrecht. -----

3. Artikel 8 -----

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

4. Artikel 9 -----

A. **Lid 1 sub a:** -----

In afwijking van het in artikel 9 lid 1 onder a. bepaalde worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend, maar tot het privégedeelte ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken: -----

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

De keuze van de te gebruiken materialen en kleuren van vorenbedoelde raamkozijnen, raamvleugels en deuren dient te geschieden onder goedkeuring van de vergadering van eigenaren. -----

B. **Lid 1 sub b:** -----

In afwijking van het in artikel 9 lid 1 onder b. bepaalde worden de electriciteits-, gas-, water- en telefoonleidingen, alsmede de centrale verwarmingsinstallatie, riool en technische installaties, voorzover gelegen binnen de privégedeelten ten behoeve waarvan zij bij -----

Aantekeningen:

Kadaster

uitsluiting strekken, tot het betreffende -----
privégedeelte gerekend. -----

C. Lid 1 -----

Toegevoegd wordt lid c luidende: -----

1. de baten en kosten van alle zaken welke enkel ----
dienstbaar zijn aan de winkels doch niettemin tot
de gemeenschap behoren, komen geheel voor rekening
van de eigenaar van appartementsrecht 1; -----
2. de baten en kosten van alle zaken welke enkel ----
dienstbaar zijn aan de woningen doch niettemin tot
de gemeenschap behoren, komen geheel voor rekening
van de eigenaar van appartementsrecht 2; -----
3. Het stemrecht over de in dit artikel 9 lid 1 sub c
bedoelde zaken komt uitsluitend toe aan de -----
eigenaars van het (de) betreffende appartements-
recht(en). -----

5. Artikel 12 -----

Lid 1 en 2 -----

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

6. Artikel 13 -----

Lid 1 en 2 -----

Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing ten --
aanzien van appartementsrecht 1, met dien verstande dat
de voorwerpen die in dit artikel zijn omschreven en voor
het aanbrengen waarvan van overheidswege géén vergunning
is vereist, geen onredelijke hinder mogen veroorzaken --
voor de eigenaar of gebruiker van appartementsrecht 2. -

7. Artikel 14 -----

Het bepaalde in artikel 14 is niet van toepassing ten --
aanzien van appartementsrecht 1, mits door de -----
verandering niet de hechtheid van het gebouw in gevaar -
wordt gebracht. -----

8. Artikel 17 -----

A. Lid 4 -----

De bestemming van genoemde appartementsrechten als --
bedoeld in lid 4 is: -----

- a. het appartementsrecht index nummer 1: winkels ----
annex bedrijfsruimten; -----
- b. het appartementsrecht index nummer 2: woningen en
bergingen. -----

B. Lid 5 -----

Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing ten ----
aanzien van appartementsrecht 1. -----

9. Artikel 19 luidt als volgt: -----

Indien de exploitatie van de in het appartementsrecht 1
uitgeoefende bedrijven zulks noodzakelijk maakt, heeft -
de eigenaar van appartementsrecht 1 het recht tot het --
aanleggen, wijzigen, houden en onderhouden van gas, ----

water, electriciteit en (riolerings)leidingen, en zijn -
 de overige appartementseigenaars/gebruikers verplicht --
 dit te gedogen, zonodig in of via hun appartementsrecht,
 mits de eigenaar van appartementsrecht 1 alle kosten ---
 voor zijn rekening neemt, de werkzaamheden op de minst -
 bezwarende wijze gebeuren en de werkzaamheden geen ----
 ernstige afbreuk doen aan de eigendom van de overige ---
 appartementseigenaars/gebruikers. -----

10. Artikel 24 -----
 Het bepaalde in artikel 24 is niet van toepassing. ----

11. Artikel 25 -----
 Het bepaalde in artikel 25 is niet van toepassing. ----

12. Artikel 26 -----
 Het bepaalde in artikel 26 is niet van toepassing. ----

13. Artikel 28 -----
Lid 3 -----

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

14. Artikel 30 -----
 A. Lid 1 luidt als volgt: -----

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

B. Lid 2 luidt als volgt: -----
 De vereniging draagt de naam: -----

**"Hoofdvereniging van Eigenaars Salmstraat 4 tot en --
 met 32 (even nummers) te Geleen"**, gevestigd te ----
 Geleen. -----

15. Artikel 34 -----
Lid 2 luidt als volgt: -----

Het totaal aantal stemmen bedraagt eenhonderd (100): ---
 - de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 1 -
 heeft recht tot het uitbrengen van vijfenveertig (45)
 stemmen; -----
 - de eigenaar van het appartementsrecht index nummer 2 -
 heeft recht tot het uitbrengen van vijfenvijftig (55)
 stemmen. -----

16. Toegevoegd wordt: -----
Artikel 46 -----

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

17. Toegevoegd wordt: -----
Artikel 47 -----

Op de eigenaars is, ieder voor zover het hem of haar ---
 betreft, van toepassing: -----

1. met betrekking tot voormeld kadastraal perceel sectie
 A nummer 10097, -----
 het bepaalde in een akte van transport, verleden voor

VVE

Aantekeningen:

Kadaster

notaris L.A.J. Schuurs, destijds ter standplaats ----
 Rotterdam, op dertig mei negentienhonderd -----
 tweeënzestig, bij afschrift overgeschreven ten -----
 hypotheekantore te Maastricht in hypotheken 4 op ---
 vier juni daarna in deel 2345 nummer 73, luidende als
 volgt: -----

"6. dat koopster nimmer aanspraken jegens verkoopster
 " geldend zal maken ten aanzien van de dakgoot van
 " de zijgevel van het pand Salmstraat 4, 6 en 8, --
 " welke dakgoot gedeeltelijk in strijd met het ----
 " "burenrecht" beweerdelijk zou zijn gebouwd over -
 " de grond van de eigenaar van het daaraan -----
 " grenzende erf en ten aanzien van enige raampjes -
 " in vorenbedoelde zijgevel, uitzicht gevende op --
 " het evenbedoeld aangrenzende erf." -----

2. met betrekking tot voormelde kadastrale percelen ----
 sectie A nummers 10095 en 10097, het bepaalde in een
 akte van transport, verleden voor notaris Korsten, --
 destijds ter standplaats Geleen, op eenendertig juli
 negentienhonderd zesenvijftig, bij afschrift -----
 overgeschreven ten hypotheekantore te Maastricht in
 hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 2108 nummer 20,
 luidende als volgt: -----

"9. Ten behoeve en ten laste van de bij deze -----
 " verkochte gedeelten van het kadastrale perceel --
 " Gemeente Geleen, sectie A nummer 7584 als -----
 " heersende respectievelijk lijdende erven en ten -
 " laste en ten behoeve van het aan de Gemeente ----
 " Geleen verblijvende gedeelte van gemeld nummer --
 " 7584 als lijdend, respectievelijk heersend erf, -
 " wordt bij deze over en weder zulks te eeuwigen --
 " dage en om niet gevestigd de erfdienstbaarheid --
 " van weg om te komen van en te gaan naar de -----
 " verbindingsweg tussen de Salmstraat en de -----
 " Rijksweg Centrum over de sub b. vermelde strook -
 " grond en de naast gelegen strook grond -----
 " onmiddelijk grenzende aan het kadastrale perceel
 " gemeente Geleen sectie A nummer 7317, beide ----
 " deulitmakende van de ter plaatse aanwezige ----
 " achtertoegangsweg. -----
 " De gebruikers van deze toegangsweg verbeuren een
 " boete van tien gulden ten behoeve van de Gemeente
 " Geleen, telkenmale wanneer zij een ander het ----
 " gebruik van deze toegang onmogelijk maken of ----
 " daarbij grote hinder veroorzaken; een en ander --
 " overeenkomstig het oordeel van het hoofd van de -
 " politie te Geleen." -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID -----

Tenslotte verklaarde de comparant dat in de eerste akte van
 juridische levering van een van gemelde appartementsrechten

de navolgende erfdienstbaarheid zal worden gevestigd: -----
" Ten laste van voormeld registergoed kadastraal bekend als
" gemeente Geleen, sectie A nummer 11162 A2 als dienend erf
" en ten behoeve van het registergoed, kadastraal -----
" bekend als gemeente Geleen sectie A nummer 11162 A1 als --
" heersend erf, wordt bij deze gevestigd de -----
" erfdienstbaarheid van vluchtweg via de ter plaatse -----
" aanwezige nooddeuren over het dienend erf. -----
" Van deze vluchtweg mag uitsluitend gebruik worden gemaakt
" in geval van nood. " -----

VOLMACHT -----

Gemelde volmachtverlening door genoemde heer Muermans aan --
de comparant Laugs blijkt uit een onderhandse akte die aan -
is gehecht aan een akte van levering, verleden voor mij, ---
notaris, op heden. -----

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, -----
genoegzaam gebleken. -----

Tenslotte verklaart de comparant voor de tenuitvoerlegging -
dezer woonplaats te kiezen ten kantore van de -----
notaris-bewaarder van deze minuut-akte. -----

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de
bij deze akte betrokken comparant/partijen is door mij, ----
notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe ----
bestemde documenten vastgesteld. -----

----- WAARVAN AKTE
in minuut is verleden te Heerlen op de datum in het hoofd --
dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de -----
comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte -
te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan -
geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de -----
comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, -----
ondertekend om zestien uur en zeven minuten. -----

L.Laugs, H.J.M. Van de Weijer

VOOR AFSCHRIFT:

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

Aantekeningen:

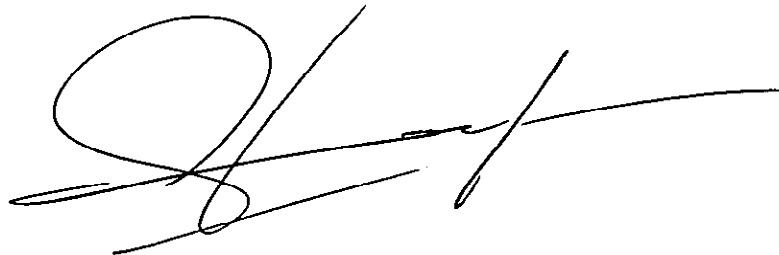
vierde vervolgblad

Kadaster

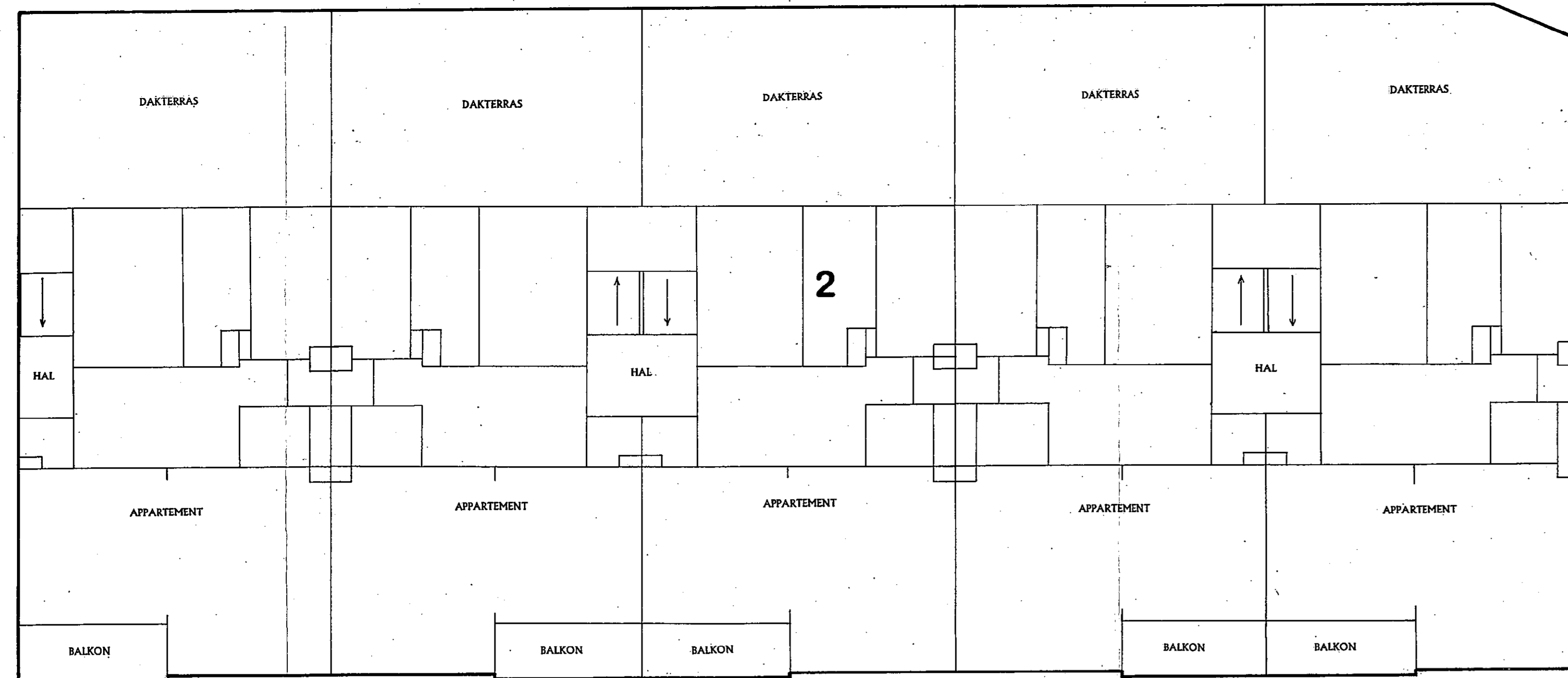
Ondergetekende, mr. Hubert Joseph Maria Van de Weijer, notaris ter standplaats Heerlen, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, danwel onherroepelijk is geworden.

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

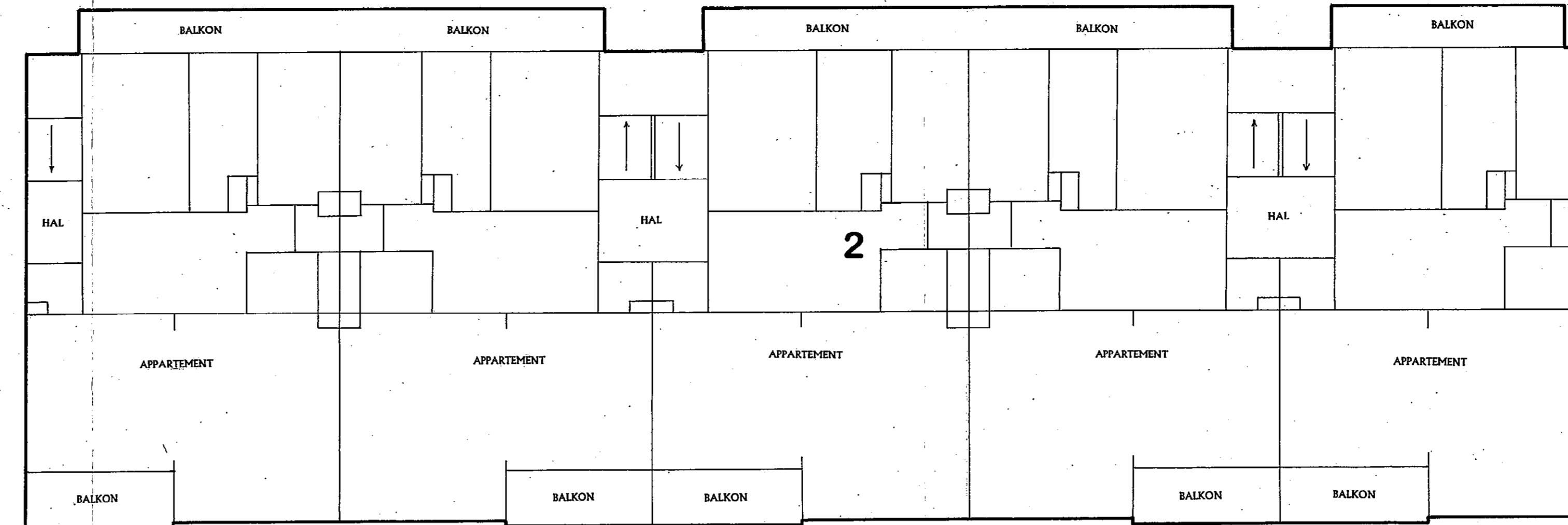
De ondergetekende mr. Hubert Joseph Maria Van de Weijer, notaris ter standplaats Heerlen, verklaart, dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



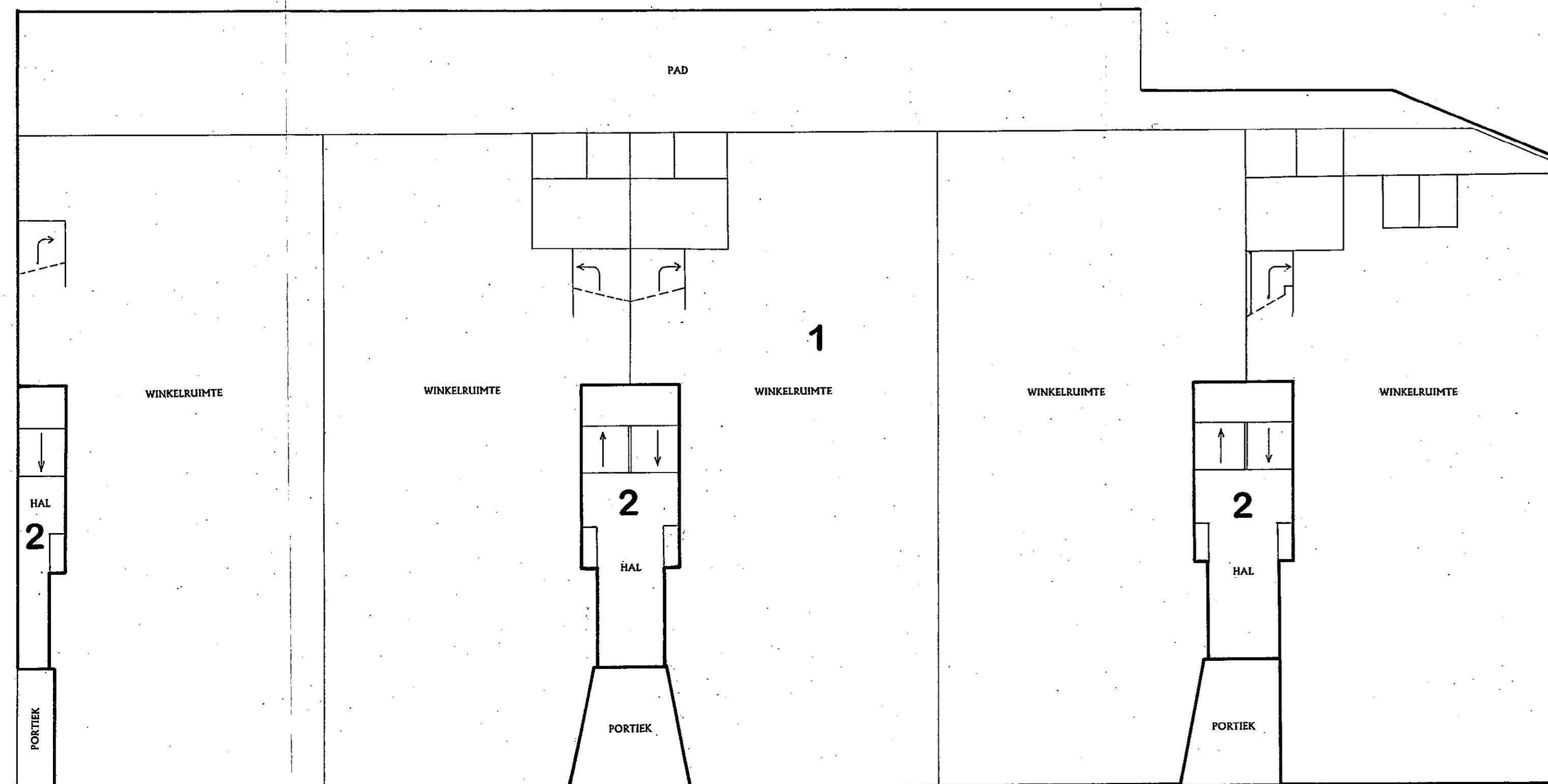




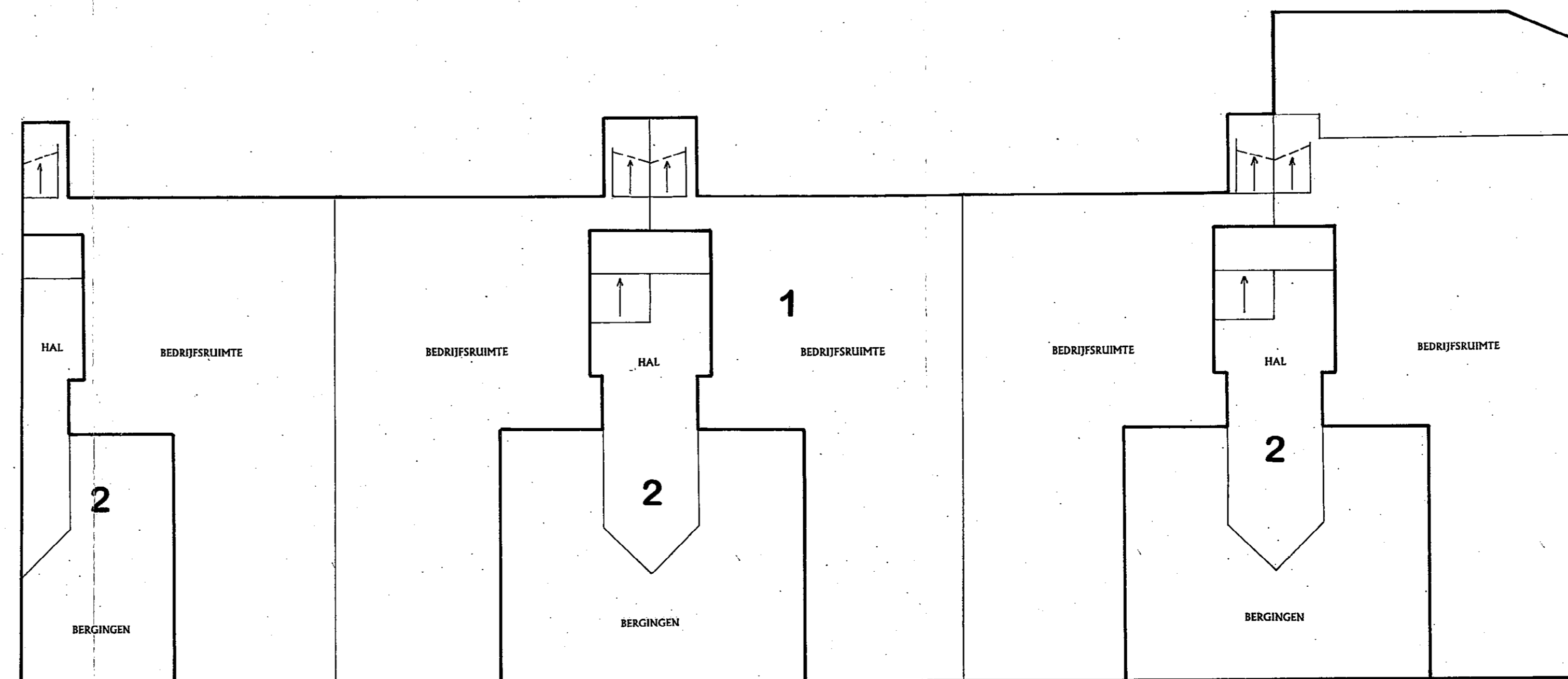
1^E VERDIEPING SCHAAAL 1:100



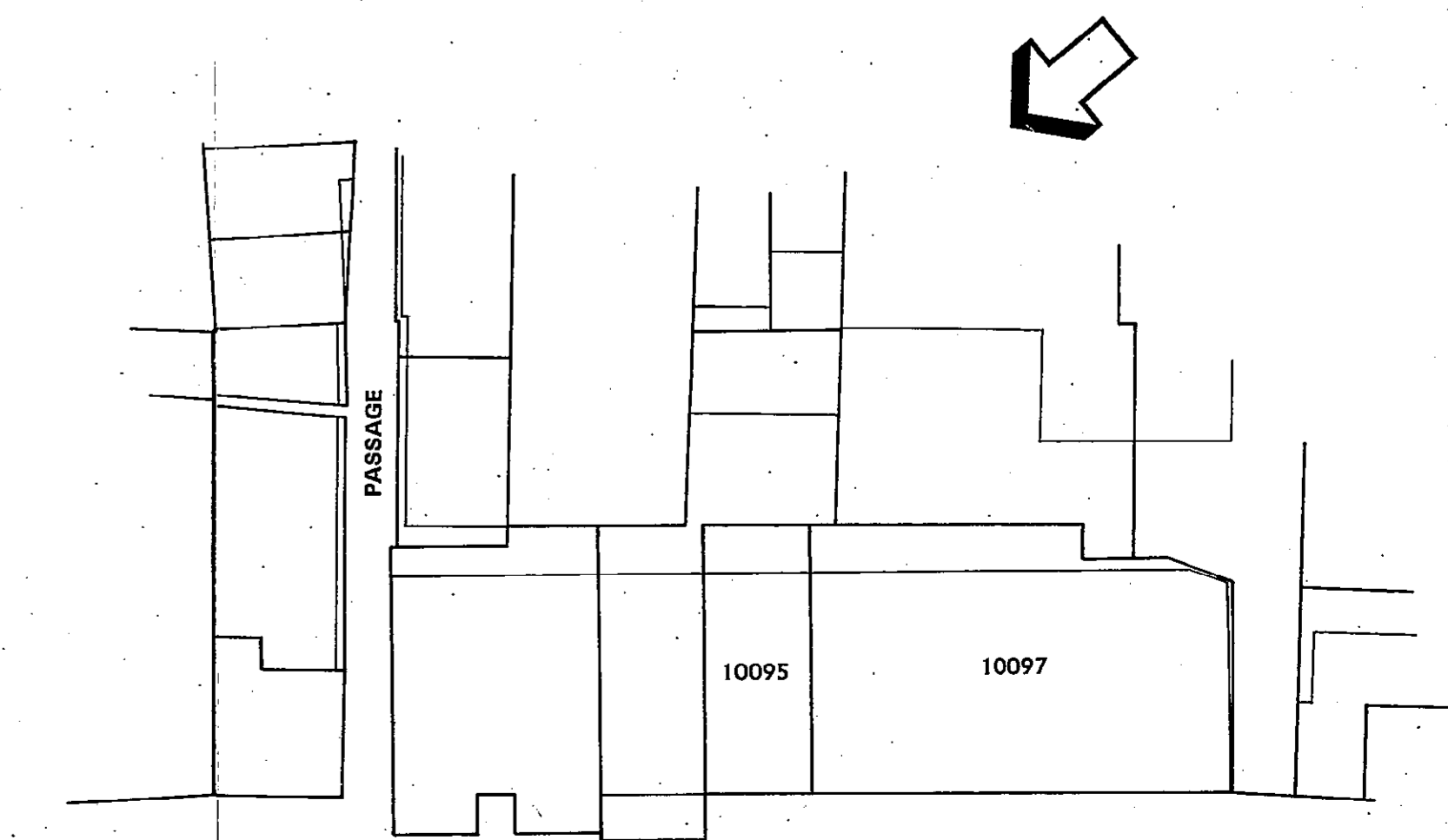
2^E VERDIEPING SCHAAAL 1:100



BEGANE GROND SCHAAAL 1:100



SOUTERRAIN SCHAAAL 1:100



SITUATIE SCHAAAL 1:500

BEWARING ROERMOND nr. 2715
 deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring
 genomen in doel 11368 nr. 31
 de bewaarder
 mr. H. Hommes

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 2 ZOALS
 AANGEGEVEN OP DIT BLAD VAN DE KADASTRALE PERCELEN
 gemeente: GELEEN sectie: A nrs. 10095 EN 10097.
 TE HEERLEN, D.D. 24-12-98
 DE NOTARIS, mr. H. J. Heussink
 notarissen
 postbus 346
 8989 BT Heerlen

ONDERGETEKENDE BEWAARDER VAN DE HYPOTHEKEN EN HET
 KADASTER TE ROERMOND, VERKLAART DAT VOOR DE IN DE SPLITSING TE
 BETREKKEN PERCELEN gemeente: GELEEN, sectie: A nr. 10095 EN 10097
 DE COMPLEXAANDUIDING WORDT: 1162 A

ROERMOND, D.D. 24 DEC. 1998

DE BEWAARDER



mr. H. Hommes

VOOR AFSCHRIFT

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

Ondergetekende, mr. Hubert Joseph Maria Van de Weijer,
 notaris ter standplaats Heerlen, verklaart dat deze
 tekening eensluidend is met de ter inschrijving
 aangeboden tekening.