

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 1 -

Modelakte levering appartement in complex Wervenkade

Kenmerk notaris 74294

Versiedatum: 21 oktober 2020

Heden, * verschenen voor mij, _____

Mr. Adriaan de Ruiters, notaris te Dordrecht: _____

Mr. Saskia Mos-van Gool, notaris te Dordrecht: _____

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BEMOG** _____
PROJEKTONTWIKKELING WEST B.V., statutair gevestigd te Zwolle, _____
kantoorhoudende te 2516 AH 's-Gravenhage, Saturnusstraat 60UCaballero _____
Fabriek.29, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 39056660 en _____
als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen; _____
hierna te noemen: 'ontwikkelaar'; en _____
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HAZENBERG** _____
BOUW B.V., statutair gevestigd te Vught, kantoorhoudende te 5262 ED Vught,
Molenstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16026700 en _____
als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen; _____
hierna te noemen: 'verkoper'; en _____
3. *, _____
die na de oplevering het hierna omschreven registergoed gaat *gaan bewonen,*
hierna *samen* te noemen: 'koper'. _____

VOLMACHT _____

De volmachten zijn gehecht aan een akte verleden op * voor *mij, notaris*mr. *, _____
notaris te *. _____

PROJECTOVEREENKOMST _____

1. De ontwikkelaar heeft een bouwplan ontwikkeld genaamd: "Wervenkade" te _____
Dordrecht. Daartoe zal een bouwperceel gesplitst worden in _____
appartementsrechten, waardoor in de daarop te realiseren opstallen (het _____
"Complex") afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot _____
gemeenschappelijk of tot privégebruik en om de rechten en verplichtingen van
de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars vast te stellen -
(het reglement). _____
Het Complex zal bestaan uit een appartementengebouw met een en veertig _____
(41) afzonderlijke woningen en een (1) commerciële ruimte (het "**woongebouw**
"), twee en twintig (22) woningen (de "**woningen**"), een stallingsgarage met _____
negen en zeventig (79) parkeerplaatsen (de "**garage**") en een _____
gemeenschappelijke binnentuin (de "**binnentuin**"), hierna te noemen: "het _____
bouwplan". _____
2. Ter zake de levering van het hierna te omschrijven gekochte is onder meer _____
tussen ontwikkelaar en verkoper een projectovereenkomst gesloten, hierna te -

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 2 -

noemen: de projectovereenkomst, waarbij is overeengekomen dat verkoper aan haar verplichting tot levering van het gekochte aan koper zal voldoen doordat — ontwikkelaar de grond/het appartementsrecht behorende bij de Woningen — middels een zogenaamde ABC-levering via verkoper aan de kopers levert. —

3. Verkoper zal rechtstreeks uit de door koper te betalen koopprijs het door — verkoper ter zake de onderhavige levering aan de ontwikkelaar verschuldigde, — aan de ontwikkelaar voldoen. De ontwikkelaar verleent hierbij verkoper kwijting voor de betaling van het door verkoper ter zake de onderhavige levering — verschuldigde. —

4. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het — Complex is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen. —

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard. —

A. DOEL VAN DEZE AKTE —

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en — daarmee uitvoering te geven aan de projectovereenkomst en de koop— /aannemingsovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten. —

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST —

Koper en verkoper hebben een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst', waarvan blijkt uit een onderhandse akte die berust op het kantoor van mij, notaris. —

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed — verkocht aan koper. —

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald. —

C. LEVERING EN AANVAARDING —

Ter uitvoering van de projectovereenkomst en de koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende leveringsverplichtingen, levert ontwikkelaar bij deze aan koper, die — aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft*: —

<omschrijving gekochte woning en parkeerplaats>; — hierna ook te noemen: 'het gekochte'. —

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER —

Het gekochte werd verkregen door ontwikkelaar door levering op grond van koop.— Deze levering blijkt uit een akte op <hier volgt de verkrijgingstitel; de akte waarbij — verkoper de bouwgrond verkreeg> —

E. KOOP-/AANNEEMSOM —

De koopprijs voor het gekochte is <komt uit de overeenkomst>. —

De aanneemsom is <komt uit de overeenkomst>. —

<indien opgenomen in de overeenkomst> —

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 4 van de koopovereenkomst een — vergoeding betalen over de grondprijs en overige te betalen termijnen van *. —

De totale koop-/aanneemsom is dus <bedrag>. inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag betaald moet worden <komt uit de — overeenkomst>. inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 3 -

Het bedrag van <komt uit de overeenkomst>. is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. _____

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is _____
voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare _____
registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en _____
inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is. _____

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN _____

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen: _____

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen _____

a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper: _____

- een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is _____
en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging; _____
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of _____
inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met _____
uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde beperkte rechten
en met uitzondering van de in deze akte vermelde zakelijke rechten; _____
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen _____
als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met _____
uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve _____
verplichtingen; _____
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en _____
beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde
bijzondere lasten en beperkingen. _____

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de _____ gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen _____ andere publiekrechtelijke beperking bekend dan: _____

"Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming _____

Betrokken gemeente Dordrecht _____

Afkomstig uit stuk WKPB 166 _____

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie _____

Ingeschreven op 30-07-2009". _____

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, _____
waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet
zijn ingeschreven. _____

Koper aanvaardt deze beperking. _____

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, _____
waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere _____
inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op _____
grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen _____
de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij _____
perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 4 -

- een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. _____
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, _____
onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper. _____
2. Over- of ondermaat _____
a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding. _____
b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de _____ splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf geeft geen recht op vergoeding. _____
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik _____
Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de koopovereenkomst. _____
Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. _____
Verkoper is verplicht de opstellen van het gekochte tot de oplevering bij een _____ verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het _____ financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren _____ aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn _____ aanspraken uit de koopovereenkomst. _____
4. (tijdelijk) vervreemdingverbod _____
Koper is niet toegestaan het verkochte voor de oplevering te verkopen en te _____ vervreemden (waaronder begrepen economische eigendomsoverdracht en _____ vestiging van een zakelijk recht), zonder toestemming van verkoper. _____
5. Verrekening van vaste lasten _____
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. _____
Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten (met _____ uitzondering van de lasten met betrekking tot het gekochte ten laste van _____ gebruiker) heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. _____
De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden _____ betaald. _____
6. Garanties van verkoper _____
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de _____ koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd _____ zou hebben gegeven of afgelegd. _____
7. Overdracht van rechten _____
a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal _____ kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), _____ constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en _____ leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring _____ verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 5 -

- kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is _____
verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te _____
werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot _____
het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat _____
nodig is om deze op naam van koper te laten stellen. _____
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de _____
hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan.
De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel _____
uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals _____
bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht _____
bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen. _____
8. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen _____
Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt pas _____
onlangs is gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd.
In het gekochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de _____
vereniging van eigenaars met betrekking tot het gekochte en/of op door die _____
vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap
gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen. _____
Wel is als eerste bijdrage in de servicekosten door koper aan de vereniging van
eigenaars voldaan een voorschotbijdrage ad een honderd vijftig euro (€ 150,00)
door voldoening aan mij, notaris. _____
9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten _____
De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de
overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening
van verkoper. _____
Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om
namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde
overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden. _____
10. Ontbindende voorwaarden _____
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende _____
voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van _____
beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen. _____
11. Bedenktijd _____
Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de _____
koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze
termijn. _____

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

In de eerste akte _____

Ter uitvoering van de afspraken met betrekking tot het bouwplan vestigen en _____
aanvaarden partijen de volgende erfdienstbaarheden, over en weer, ten behoeve en
ten laste van de appartementsrechten, met de indices **hier worden de _____*
*appartementsrechten van de woningen genoemd**, _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 6 -

welke hiervoor genoemde indices in kader zowel aangeduid worden als heersend – erf en als dienend erf, de volgende erfdienstbaarheden: _____

- a. **De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen** _____
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen – geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. _____
- b. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw** _____
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden – dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, inclusief een _____ eventuele uitbouw, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, _____ hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf – zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn – aangebracht. _____
Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf – betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken. _____
- c. **De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering** _____
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden – dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen _____ eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de _____ aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze – erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te _____ betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. _____
- d. **De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën** _____
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden – dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar – het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen. –
- e. **De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater** _____
die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de _____ eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het _____ heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, _____ afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden – van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze _____ gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de _____ eigenaren van de heersende en dienende erven. _____
- f. **Kabels en leidingen** _____
die inhoudt de verplichting te dulden dat op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk _____ warmte-, water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en _____ centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of –

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 7 -

boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en _____
verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het
verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden; _____
welke erfdiensbaarheden zijn gevestigd onder de hierna vermelde opschortende _____
voorwaarden. _____

Opschortende voorwaarden

1. De vestiging van elke hiervoor omschreven erfdiensbaarheid is telkens _____
geschied onder de opschortende voorwaarde van overdracht van een _____
betreffend appartementsrecht aan de betreffende koper(s). _____
2. Het vervullen van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde(n) -
wordt bij deze geconstateerd in deze akte van levering, waarbij het _____
appartementsrecht betreffende index **index-nummer** wordt overgedragen. Ook
kan ter zake van het vervullen van de hiervoor vermelde opschortende _____
voorwaarde(n) een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden -
ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4. _____

In de akten na de eerste akte

Voor de bijzondere bepalingen die voor het gekochte gelden wordt verwezen naar -
de volgende akten: _____

- De akte van levering (de eerste akte van levering) verleden op * voor * een _____
waarnemer van * mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven
in de openbare registers van het kadaster *te * op *, in register Onroerende _____
Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *, waarin omtrent gevestigde _____
erfdienstbaarheden het navolgende staat vermeld: _____

*“Ter uitvoering van de afspraken met betrekking tot het bouwplan vestigen en _____
aanvaarden partijen de volgende erfdiensbaarheden, over en weer, ten behoeve en
ten laste van de appartementsrechten, met de indices *hier worden de _____
appartementsrechten van de woningen genoemd*, _____
welke hiervoor genoemde indices in kader zowel aangeduid worden als heersend -
erf en als dienend erf, de volgende erfdiensbaarheden: _____*

- a. *De erfdiensbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen _____
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen,
licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel
aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is
toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen -
geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor
onderhoud en reparatie aan bedoelde werken. _____*
- b. *De erfdiensbaarheid van overbouw/inbouw _____
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden -
dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, inclusief een _____
eventuele uitbouw, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, _____
hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf -
zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn -*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleenen.

- 8 -

aangebracht.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf – betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

- c. *De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden – dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen – eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de – aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze – erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te – betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.*
- d. *De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden – dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar – het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.*
- e. *De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de – eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het – heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, – afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden – van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze – gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de – eigenaren van de heersende en dienende erven.*
- f. *Kabels en leidingen die inhoudt de verplichting te dulden dat op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk – warmte-, water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en – centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of – boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en – verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het – verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;*
- welke erfdienstbaarheden zijn gevestigd onder de hierna vermelde opschortende – voorwaarden.*

Opschortende voorwaarden

- 1. De vestiging van elke hiervoor omschreven erfdienstbaarheid is telkens – geschied onder de opschortende voorwaarde van overdracht van een – betreffend appartementsrecht aan de betreffende koper(s).*
- 2. Het vervullen van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde(n) – wordt bij deze geconstateerd in deze akte van levering, waarbij het – appartementsrecht betreffende index *index-nummer* wordt overgedragen. Ook – kan ter zake van het vervullen van de hiervoor vermelde opschortende – voorwaarde(n) een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden – ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4. “*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 9 -

Constatering vervulling opschortende voorwaarde

Met en door de onderhavige levering is de opschortende voorwaarde(n) voor wat betreft het bij deze akte gekochte appartementsrecht vervuld en mitsdien van kracht.

Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:

- De akte van levering waarbij het gekochte door de ontwikkelaar, verleden op * voor *een waarnemer van* mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster *te * op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Geveltuinen

Tenslotte zijn partijen ten aanzien van het gekochte en de daarop te realiseren opstallen het volgende overeen in aanvulling casu quo ter uitwerking van het bepaalde in artikel 4 van de overeenkomst luidende als volgt:

“In het bouwplan Wervenkade is opgenomen dat gevelbekleding in plantenvakken in de bestrating wordt gerealiseerd.

Binnen de grenzen van het bouwkegel is geen ruimte voor begroeiing opgenomen. De gemeente is bereid plantenvakken toe te staan in het openbaar gebied ten behoeve van "geveltuinen", onder de navolgende voorwaarden:

1. *De gemeente stelt plantenvakken beschikbaar ten behoeve van zogenaamde geveltuinen in het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 3181, een en ander zoals aangegeven op de aan deze brief gehechte tekening.*
2. *Bemog draagt zorg voor de aanleg van planten en het onderhoud hiervan.*
3. *Het toekomstig beheer en onderhoud van deze geveltuintjes zal worden ondergebracht bij de VvE van het wooncomplex.*
4. *Onder beheer en onderhoud wordt het volgende verstaan:*
 - *Het verwijderen van vuil en afval in het groen en de bestrating daaromheen;*
 - *Het verwijderen van onkruid. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan;*
 - *Snoeien om ervoor te zorgen dat het groen niet over de weg heen groeit;*
 - *Begroeiing mag geen overlast en veiligheidsrisico's voor voorbijgangers en/of burens veroorzaken;**-Opruimen en afvoeren van snoeiafval.*
5. *Er kunnen kabels en leidingen in de grond liggen. De beheerder dient te voorkomen dat met spit- en graafwerk deze kabels of leidingen worden geraakt. Eventuele schade is voor rekening van de beheerder.*
6. *De plantenvakken blijven eigendom van de gemeente en moeten daarom een openbaar karakter behouden. De geveltuin mag niet worden afgezet.*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 10 -

7. *De gemeente heeft te allen tijde het recht om bij verwaarlozing of het niet voldoen aan bovenstaande spelregels het gebruik te beëindigen en te eisen dat de situatie weer in oude staat wordt teruggebracht.*
8. *Bij werkzaamheden van de gemeente aan het openbaar gebied en/of vervanging van kabels en leidingen, zal in sommige gevallen de geveltuin tijdelijk verwijderd moeten worden. De gemeente is niet verantwoordelijk voor herplanting of vervanging van de verwijderde planten.*
9. *Indien de VvE de geveltuinen niet langer kan of wil onderhouden, dan dient de VvE dit tijdig aan te geven bij de gemeente. De VvE dient voor eigen rekening de geveltuin te verwijderen."*

De koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden verbinden zich tegenover verkoper, de gemeente, voor eigen rekening de geveltuin te onderhouden en in stand te houden die verkoper, de gemeente, aan zal leggen op de grond van de gemeente die grenst aan het gekochte. Koper en de eventueel opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden dienen daarbij rekening te houden met het plantseizoen.

Boeteregeling

Als koper of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het gekochte de afspraken over de geveltuinen niet nakomt, verbeuren koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van het gekochte en de daarop te realiseren opstallen, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Dit beperkt de gemeente overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

KETTINGBEDING

Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), deze bepaling en de hiervoor over de geveltuinen opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 11 -

- De akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van Mitsubishi Elevator Europe – B.V., verleden op * voor *een waarnemer van* mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster *te * op *, in – register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *, waarin onder meer – woordelijk staat vermeld: _____

“Ontwikkeling Project, Liftschachten _____

1. Eigenaar ontwikkelt op het Perceel een [omschrijving gebouw] met _____ [nadere omschrijving onderdelen gebouw] (“Gebouw”). _____
2. Eigenaar heeft in het Gebouw voor eigen rekening en risico liftschachten – gerealiseerd, ter plaatse als met [.] is aangeduid op de als **Bijlage 1** aan – deze akte gehechte demarcatietekening (“Liftschachten”). _____
3. Opstaller zal in de Liftschachten [aantal] liftinstallaties installeren, zoals – deze liftinstallaties met [.] zijn aangeduid op Bijlage 1 (“Liftinstallaties”). _____
4. Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van [.] Opstaller een zelfstandig recht van opstal op het Perceel zal vestigen, – inhoudende het recht om in en op het Gebouw de Liftinstallaties aan te – brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. Voormelde overeenkomst is neergelegd in een op [.] door Eigenaar en op [.] door Opstaller ondertekende onderhandse – akte, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als – **Bijlage 2 (“Overeenkomst”)**. _____

VESTIGING OPSTALRECHT _____

Eigenaar en Opstaller komen overeen: _____

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden _____

- 1.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve – van Opstaller, gelijk Opstaller hierbij aanvaardt: _____ het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk – Wetboek op het Perceel (“Opstalrecht”). _____
- 1.2. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van Opstaller om in en op het – Gebouw, en dan met name in de Liftschachten, de Liftinstallaties aan te – brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. _____

Artikel 2. Duur _____

Het Opstalrecht gaat in op heden wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met – dien verstande dat het Opstalrecht kan eindigen op de in de wet en de in deze – akte genoemde gronden. _____

Artikel 3. Retributie, omzetbelasting _____

- 3.1. Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie of andere vergoedingen – verschuldigd aan Eigenaar. _____
- 3.2. Eigenaar verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 lid 1 van de – Wet op de omzetbelasting 1968, maar dat Opstaller geen vergoeding aan – Eigenaar verschuldigd is voor het Opstalrecht, zodat niet sprake is van een – levering van goederen of dienst, die onder bezwarende titel wordt verricht –

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleenen.

- 12 -

zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting —
1968, zodat Eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de —
vestiging van het Opstalrecht. _____

3.3. De overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht is —
– indien verschuldigd – voor rekening van Eigenaar. _____

3.4. De notariële kosten wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die —
kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Eigenaar. _____

Artikel 4. Risico _____

Het risico van de Liftinstallaties is casu quo blijft voor Opstaller, met dien —
verstande dat de Liftinstallaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst —
voor risico van Eigenaar zijn. _____

Artikel 5. Zakelijke lasten _____

5.1. Alle zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en —
rioolrecht) die met betrekking tot de Liftinstallaties respectievelijk het —
Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf —
heden voor rekening van Opstaller. _____

5.2. Indien Eigenaar lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid —
bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal Eigenaar daarvan —
mededeling doen aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na —
ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs
het desbetreffende bedrag aan Eigenaar te vergoeden. _____

Artikel 6. Garanties _____

6.1. Eigenaar garandeert dat zijn recht tot eigendom van het Perceel —
onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan
welke vernietiging dan ook. _____

6.2. Voorts garandeert Eigenaar dat: _____

a. het Perceel niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken
of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, —
behoudens de in deze akte vermelde; _____

b. het Perceel niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en andere
bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte —
vermelde; _____

c. het Perceel niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen, —
behoudens de in deze akte vermelde. _____

Artikel 7. Gebruik _____

7.1. Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke —
toestemming van Eigenaar: _____

a. de Liftinstallaties te slopen; _____

b. andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallaties; _____

c. de Liftinstallaties hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te —
wijzigen; en _____

d. het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van —
voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar gevaar, _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleenen.

- 13 -

schade of hinder te duchten is. _____

7.2. *Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.* _____

Artikel 8. Onderhoud _____

Opstaller is verplicht de Liftinstallaties in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst. _____

Artikel 9. Einde Opstalrecht _____

9.1. *Opstaller is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden.* _____

9.2. *Eigenaar kan het Opstalrecht uitsluitend opzeggen indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte.* _____

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven. _____

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen. _____

Artikel 10. Wegnemingsrecht _____

Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallaties, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht _____

of van Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk _____

weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst. _____

Artikel 11. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht _____

Opstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallaties ten tijde van de beëindiging van het Opstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen Opstaller aan Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen. _____

Artikel 12. Overdracht Overeenkomst _____

12.1. *Eigenaar en Opstaller zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar bij overdracht van het Perceel verplicht is om zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan de verkrijger bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.* _____

12.2. *Eigenaar heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Perceel alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd - daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van [invullen bedrag gelijk aan tweemaal de* _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleenen.

- 14 -

*restwaarde op de Startdatum] euro (€ [bedrag]) ten behoeve van _____
Opsteller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van Opsteller
om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade.
Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het
door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI o.b.v. –
CAO lonen", op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100). —
Komt de "CPI o.b.v. CAO lonen" te vervallen, dan zullen deze _____
bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare –
prijsindices." _____*

- De akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van de gemeente Dordrecht _____
verleden op * voor *een waarnemer van* mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze
akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster *te * op *, in register
Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *, waarin onder meer woordelijk
staat vermeld: _____

"C. OPSTALBEPALINGEN _____

Artikel 1. Duur _____

*Het recht van opstal gaat vandaag in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. –
Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals in de wet bepaald of hierna in
artikel 6 bepaald.* _____

Artikel 2. Inhoud recht van opstal _____

1. *Het recht van opstal strekt tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden,
onderhouden, vervangen en gebruiken van: _____*
 - a. *werken op, in en boven de zaak, strekkende tot exploitatie van _____
openbare (straat)verlichting, hierna ook wel te noemen: 'de installatie';*
 - b. *leidingen, kabels en dergelijke van de installatie naar het aan de zaak
belendende perceel, hierna te noemen: 'het tracé'.* _____
2. *Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van opsteller dan wel _____
van daartoe door opsteller aan te wijzen functionarissen, om: _____*
 - a. *over het registergoed te komen van- en te gaan naar de installatie, _____
eventueel met voertuigen benodigd voor bouw- of _____
onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen; _____*
 - b. *binnen de omkadering van de zaak en/of het tracé graaf- en andere _____
werkzaamheden te verrichten als nodig voor de aanleg, onderhoud en
eventuele vervanging van de installatie, kabels en leidingen. _____*
*Opsteller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) _____
uitoefenen op de minst bezwarende wijze.* _____
3. *Kabels en leidingen die door opsteller in het tracé worden aangebracht, _____
vormen bestanddeel van de installatie in de zin van artikel 5:20 lid 1 onder
e Burgerlijk Wetboek en behoren daardoor in eigendom toe aan opsteller. –
Voor zover kabels en leidingen die door opsteller in het tracé worden _____
aangebracht geen bestanddeel vormen in de zin als hiervoor vermeld, _____
behoren zij in eigendom toe aan opsteller op grond van het in lid 1 van dit –
artikel bepaalde.* _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 15 -

4. *Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstellen — werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor — gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. – Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege — opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van — gebruik met betrekking tot de zaak ontleen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen. –*

Artikel 3. Retributie

Opstaller is naast de bij deze akte van vestiging verschuldigde tegenprestatie — geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd. —

Artikel 4. Aansprakelijkheid schade

1. *Opstaller is tegenover grondeigenaar en diens rechtsopvolgers onder — bijzondere titel aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van opstal aan de zaak is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van — opstallen en/of werken op of in de zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de zaak, hetzij door opstaller of zijn rechtsvoorganger – met betrekking tot het recht van opstal, hetzij door derden die daarop door opstaller of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten. —*
2. *Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op — vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van opstal door — die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel. —*

Artikel 5. Wegneming

Opstaller is, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde — daarvan, niet bevoegd installaties die door hemzelf of een rechtsvoorganger — onverplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van — grondeigenaar zijn overgenomen, weg te nemen. —

Artikel 6. Einde recht van opstal, wanprestatie, vergoeding

1. *Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen. —*
2. *Grondeigenaar danwel diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel kan het recht van opstal opzeggen als opstaller in ernstige mate tekortschiet in de – nakoming van zijn verplichtingen. —*
3. *De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één maand voor het — tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de — openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of — beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven. Grondeigenaar – danwel diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel zorgt voor de — inschrijving van het exploit in die registers. —*
4. *Het recht van opstal eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft — plaatsgevonden. Opstaller moet de zaak en de installatie met — aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van grondeigenaar dan –*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 16 -

wel diens rechtsopvolger bijzondere titel te stellen, bij gebreke waarvan — grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger bijzondere titel die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan laten plaatsvinden, uitgezonderd — rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in — samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek. Als vóór de door — grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger bijzondere titel vastgestelde — dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzegging — naar het oordeel van grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger — bijzondere titel is weggenomen en opstaller voor die dag aan — grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger bijzondere titel de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving heeft vergoed, treedt de opzegging niet in werking en blijft het recht van opstal ongewijzigd — voortbestaan.

5. *Grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger onder bijzondere titel hoeft bij beëindiging de waarde die het recht van opstal dan heeft niet aan opstaller te vergoeden.”*

- De akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van HVC Warmte B.V., verleden op * voor *een waarnemer van* mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte is — ingeschreven in de openbare registers van het kadaster *te * op *, in register — Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: —

“D. OPSTALBEPALINGEN

Artikel 1. Duur

1. *Het recht van opstal is gevestigd voor een tijdvak van veertig (40) jaar, — ingaande vandaag (hierna te noemen: ‘de ingangsdatum’) en eindigende — *datum nog invullen als passeerdatum duidelijk is* (hierna te noemen: ‘de — einddatum’). Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals in de wet — bepaald of hierna in artikel 7 bepaald.*

2. *Het recht van opstal duurt na de einddatum tien (10) jaar voort alsof die — periode van voortzetting al bij deze akte van vestiging was — overeengekomen, tenzij opstaller uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van voormelde in lid 1 genoemde termijn aangeeft geen gebruik te willen — maken van de verlenging.*

Alsdan eindigt het recht van opstal van rechtswege na het verstrijken van — de in lid 1 genoemde termijn.

Het recht van opstal duurt na de einddatum tien (10) jaar voort als vóór het — verschijnen van de einddatum inschrijving van een akte in de openbare — registers van het kadaster heeft plaatsgevonden. De kosten van deze akte zijn voor rekening van opstaller. Verlenging van het recht van opstal leidt — tot voortzetting van de bestaande rechten en verplichtingen van partijen en is niet aan te merken als een (automatische) (her)vestiging van een nieuw opstalrecht.

Die akte moet, indien van toepassing, voorts bevatten de toestemming van

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 17 -

de hypotheekhouders of anderszins beperkt gerechtigden die een recht van hypotheek op het recht van opstal hebben en/of beslagleggers die een beslag op het recht van opstal hebben gelegd.

Als het recht van opstal op grond van wat in dit lid is bepaald is verlengd, – duren de rechten die de hiervoor onder d bedoelde gerechtigden en/of beslagleggers met betrekking tot het recht van opstal hebben voort met betrekking tot het gewijzigde recht van opstal.

3. *Onverminderd het in lid 2 van dit artikel bepaalde kan het recht van opstal vóór de einddatum worden gewijzigd – anders dan in duur – onder overeenkomstige toepassing van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.*
4. *Als het in lid 2 van dit artikel bepaalde uiterlijk op de einddatum geen toepassing heeft gevonden en opstaller de zaak op dat tijdstip niet heeft ontruimd, blijft het recht van opstal doorlopen, tenzij grondeigenaar of diens rechtsopvolger uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van opstal als geëindigd beschouwt. Grondeigenaar of diens rechtsopvolger en opstaller kunnen het doorlopende recht van opstal opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 2. Inhoud recht van opstal

1. *Het recht van opstal strekt tot:*
 - a. *het realiseren, in eigendom hebben, houden, inspecteren, gebruiken, wijzigen, vervangen, verleggen, wegnemen, verwijderen, onderhouden, herstellen, beheren en in stand houden van de (warmte)installatie met alle daarbij behorende voorzieningen en werken in het op het registergoed te realiseren gebouw, waaronder in ieder geval wordt begrepen de (technische) infrastructuur, aan- en ontsluitingen, de opstelplaats en schakelkast(en); en*
 - b. *het door of namens opstaller aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, inspecteren, herstellen, uitbreiden, vervangen, verleggen en verwijderen van kabels, leidingen en andere voorzieningen, een ander in de breedste zin des woords op het registergoed en in het op het registergoed te realiseren gebouw.*
2. *Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van opstaller dan wel van daartoe door opstaller aan te wijzen functionarissen, om:*
 - a. *over het registergoed te komen van- en te gaan naar de installatie, eventueel met voertuigen benodigd voor bouw- of onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen;*
 - b. *binnen de omkadering van de zaak en/of het tracé graaf- en andere werkzaamheden te verrichten als nodig voor de aanleg, onderhoud en eventuele vervanging van de installatie, kabels en leidingen.*

Opstaller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen op de minst bezwarende wijze.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 18 -

3. *Kabels en leidingen die door opstaller in het tracé worden aangebracht, vormen bestanddeel van de installatie in de zin van artikel 5:20 lid 1 onder e Burgerlijk Wetboek en behoren daardoor in eigendom toe aan opstaller. – Voor zover kabels en leidingen die door opstaller in het tracé worden aangebracht geen bestanddeel vormen in de zin als hiervoor vermeld, behoren zij in eigendom toe aan opstaller op grond van het in lid 1 van dit artikel bepaalde.*
4. *Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstellen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. – Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontleen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen. –*

Artikel 3. Retributie

Opstaller is naast de bij deze akte van vestiging verschuldigde tegenprestatie geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

Artikel 4. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, onderopstal

1. *Het recht van opstal kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar:*
 - a. *onder bijzondere titel worden overgedragen;*
 - b. *uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde het recht van opstal in die gemeenschap is gevallen;*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of worden samengevoegd met een ander recht van opstal;*
 - d. *in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) de zaak;*
 - e. *worden bezwaard met recht van onderopstal of met enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan recht van hypotheek.*
2. *Als het recht van opstal met toestemming van grondeigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is het in lid 1 van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing met betrekking tot overdracht, toedeling, splitsing en bezwaring van de uit die splitsing voortvloeiende appartementsrechten. Opstaller verplicht zich dan een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen. Bij zijn verzoek om toestemming legt opstaller aan grondeigenaar de ontwerpakte van splitsing, splitsingsreglement en splitsingstekeningen over.*
3. *Grondeigenaar kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Grondeigenaar kan aan de verlening*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleenen.

- 19 -

- van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van —
de retributie als de beoogde rechtshandelingen of daarmee —————
samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de —————
waardeontwikkeling van de zaak. —————*
- 4. Als de zaak waarop het recht van opstal rust met toestemming van —————
grondeigenaar wordt gesplitst, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten —
van opstal met betrekking tot elk gedeelte waarin de zaak is opgesplitst, elk —
onder afzonderlijke toepassing van de opstalbepalingen zoals die bij of op —
grond van deze akte gelden. Van de verdeling van de dan geldende —————
retributie over die afzonderlijke opstalrechten moet blijken uit een daartoe —
in de openbare registers van het kadaster ingeschreven notariële akte. ———*
 - 5. Opstaller geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 —
van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis —
aan grondeigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan —
opgemaakte akte. Bij splitsing van het recht van opstal in —————
appartementsrechten is het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige —
toepassing op elke rechthebbende met betrekking tot het betreffende —
appartementsrecht. —————*
 - 6. Na overdracht of toedeling van het recht van opstal op de zaak of een —
gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van opstal, zijn de —
verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door —
laatstgenoemde verschuldigde retributie die in de voorafgaande vijf jaren —
opeisbaar is geworden. —————*
 - 7. Als met betrekking tot het recht van opstal een rechtshandeling wordt —
verricht als bedoeld in lid 1 of enig persoonlijk gebruiksrecht door de —
opstaller met betrekking tot de zaak is verleend, verplicht(en) opstaller of —
zijn rechtverkrijgenden (onder bijzonder of algemene titel) zich alle —
bepalingen (opstalvoorwaarden) uit deze akte aan die rechtverkrijgenden in —
de desbetreffende akte op te leggen voor zover deze niet al van —
rechtswege vanwege hun zakelijke karakter of op grond van artikel 6:252 —
Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan. In deze akte kan —
deze oplegging ook namens grondeigenaar worden aangenomen. —————*
 - 8. a. Grondeigenaar heeft, als opstaller toestemming verzoekt voor —
overdracht als in lid 1 onder a van dit artikel bedoeld, een —————
voorkeursrecht van koop met betrekking tot het gehele recht van opstal —
op de zaak, tegen de prijs zoals door opstaller bij zijn verzoek om —
toestemming wordt verlangd. Als grondeigenaar toestemming verleent —
zonder van dat voorkeursrecht gebruik te maken, is opstaller tot —
overdracht van het recht van opstal bevoegd, onder de daarbij door —
grondeigenaar gestelde voorwaarden. —————*
*b. Bij voorgenomen overdracht tegen een lagere prijs dan die opstaller bij —
het verzoek om toestemming heeft verlangd, is opstaller verplicht —
grondeigenaar in de gelegenheid te stellen zijn voorkeursrecht uit te —*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 20 -

oefenen tegen die lagere prijs.

9. *Als opstaller toestemming verzoekt voor de rechtshandelingen als in lid 1 – onder b tot en met e van dit artikel bedoeld, is het in lid 8.a van dit artikel – bepaalde van overeenkomstige toepassing, uitgezonderd prijsvaststelling – zoals onder artikel 9 ('Arbitrage') is bepaald, als grondeigenaar dit verlangt.*

Artikel 5. Ingebruikgeving

1. *Opstaller kan de zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van – Grondeigenaar of diens rechtsopvolger onder dezelfde voorwaarden – verhuren, aan een derden in gebruik geven, overdragen, toedelen en/of – splitsen door overdracht of toedeling van de zaak. – Voor zover vereist ligt in de ondertekening van de aangehechte – overeenkomst besloten de schriftelijke instemming van grondeigenaar met het voorgaande.*
2. *Op de zaak mogen door de opstaller zonder schriftelijke toestemming van – grondeigenaar geen erfdienstbaarheden worden gevestigd.*
3. *Opstaller is niet bevoegd op de zaak, geheel of ten dele een recht van – onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar. In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan opstaller heeft. Het recht van onderopstal dat door opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal – teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Dit geldt niet indien – grondeigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te – stemmen.*
4. *Het is grondeigenaar toegestaan om het registergoed waarop het recht van opstal is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor – mondelinge of schriftelijke toestemming van opstaller is vereist. – Bij vervreemding van het registergoed zal grondeigenaar opstaller tenminste acht weken voor het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.*

Artikel 6. Aansprakelijkheid schade

1. *Opstaller is tegenover grondeigenaar aansprakelijk voor schade die ná – vestiging van het recht van opstal aan de zaak is ontstaan door gehele of – gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in de zaak, door – het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de zaak, hetzij door – opstaller of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van opstal, – hetzij door derden die daarop door opstaller of zijn rechtsvoorganger zijn – toegelaten.*
2. *Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op – vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van opstal door – die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.*

Artikel 7. Einde recht van opstal, wanprestatie, vergoeding

1. *Opstaller is bevoegd het recht van opstal op te zeggen, maar met –*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 21 -

- inachtneming van een opzegtermijn van twaalf (12) maanden voor het tijdstip waarop wordt opgezegd, waarbij opzegging middels een deurswaardersexploit dient plaats te vinden.*
- De opzegging vindt plaats bij exploit. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven. Grondeigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.*
 - Het recht van opstal eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. Opstaller moet de zaak met aanhorigheden binnen drie (3) maanden na de einddatum ter vrije beschikking van grondeigenaar te stellen.*

Artikel 8. Hypotheekhouders

- Als het recht van opstal met hypotheekrecht wordt bezwaard, is opstaller verplicht om binnen een maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan grondeigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. Als de opstal in appartementsrechten is gesplitst, is het in de voorgaande volzin bepaalde van overeenkomstige toepassing op de rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht. Opstaller verplicht zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.*
- Grondeigenaar zal, in geval van voorgenomen opzegging van het recht van opstal, de ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het recht van opstal is gevestigd onder toepassing van dat wat hiervoor in artikel 1 is bepaald, kan alleen plaatsvinden met instemming van ingeschreven hypotheekhouders. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op herziening van de retributie overeenkomstig dat wat hiervoor in artikel 3 is bepaald."*

De na te noemen akte van splitsing, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "artikel 70. bijzondere bepaling koppeling woning en parkeerplaats
Ten aanzien van de bij deze akte ontstane appartementsrechten geldt het navolgende:

De in de onderhavige splitsing ontstane Appartementsrechten met indices 3 tot en met 24 alsmede bij de ondersplitsing van de Appartementsrechten met index 1 ontstane Appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning zullen onlosmakelijk verbonden zijn met bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 2 te vormen appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats. Bij een woning hoort één (1) parkeerplaats welke niet mag worden vervreemd, anders dan in de combinatie zoals deze voor de eerste maal door de rechthebbende wordt vervreemd.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 22 -

In elke akte van levering, wordt ter uitvoering daarvan een verbodsbepaling en boete- en kettingbeding opgenomen. Deze luidt als volgt: _____

- 1. De eigenaar mag, zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, – het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: ‘bijzaak’, niet vervreemden of – belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning of bedrijfsruimte, hierna te noemen: ‘hoofdzaak’, waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger. _____*
- 2. De eigenaar van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een bijzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als _____ hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de volgende _____ verplichting wordt opgelegd: _____*
 - a. De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn _____ appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de _____ hoofdzaak. _____*
 - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk meedelen aan het bestuur van de vereniging. _____*
 - c. Als binnen een periode van één maand na de hiervoor onder b _____ vermelde schriftelijke mededeling, geen koopovereenkomst met een – van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de _____ betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, onder de voorwaarden dat: _____*
 - dit niet gebeurt tegen een prijs die lager is – of in het algemeen tegen – voorwaarden die gunstiger zijn – dan de prijs en voorwaarden die zijn – aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en _____*
 - het bestuur van de vereniging heeft verklaard dat de koper zich _____ voldoende het voldaan aan zijn onder a omschreven verplichting en – daarom vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen. _____*
- Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de in dit – artikel 69 lid 2 onder b vermelde mededeling de bedoelde verklaring af te – geven. _____*
- d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de _____ leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te geven. _____*
- e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel 69 bedoeld moeten bij – aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst worden gedaan. _____ De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling. _____*
- f. Bij niet-nakoming van het in dit artikel 70 lid 2 onder a tot en met e _____*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 23 -

bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst – een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten – behoeve van de vereniging verschuldigd, naast het recht van de vereniging om – voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te vorderen. Deze bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak, die – toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van – een bijzaak te vervreemden. – Deze bepalingen zijn niet van toepassing als tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt. – Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor de hoofdzaak als niet – tegelijkertijd ook over de bijzaak wordt beschikt. – Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige – ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd. – De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te – leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; –*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van – beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde – wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van – de vereniging als hiervoor omschreven. –*

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de vereniging. – Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging over de – hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, maar moet altijd bij elke – beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en – aangenomen zodat het hiervoor vermelde verbod en de hiervoor vermelde – verplichtingen weer effectief worden als en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand raken.” –

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. – Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. –

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 24 -

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap (het complex) waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op * verleden voor mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars *, gevestigd te *, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer <volgt na de akte van splitsing en inschrijving>.

bij levering appartement in woongebouw ook opnemen:

Vervolgens is het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één (1) commerciële ruimte gelegen op de begane grond en een en veertig (41) woningen gelegen op eerste tot en met negende verdieping van het Woongebouw, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, appartementsindex 1; uitmakende het vier duizend vijf honderd zes en dertig/elf duizend een honderd een en zeventigste (4.536/11.171^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd (onder)gesplitst bij akte van splitsing op * verleden voor mr. *, notaris te *. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars *, gevestigd te *, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is er mee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege (middellijk) lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 25 -

leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 — leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de — schulden van de vereniging. —

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering — verschuldigde bedragen. —

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

De levering van het gekochte is op grond van de statuten of het reglement van — splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van — eigenaars. —

SWK-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds — Koopwoningen (SWK) geregistreerd project en is ingeschreven onder — registratienummer *. Koper heeft het SWK-certificaat ontvangen. —

OMZETBELASTING (EN VRIJSTELLING) OVERDRACHTSBELASTING

1. De juridische eigenaar en verkoper zijn ondernemers in de zin van de Wet op — de omzetbelasting 1968. Het gekochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals — bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op — de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege — de levering van het gekochte. —
2. De juridische eigenaar en verkoper garanderen dat het gekochte niet als — bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van — overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op — belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake van de verkrijging van het — gekochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. —

DOORHALING

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan — ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te — verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele — beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn — rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de — hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het — hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. —
In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarder koper bij — voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek. —

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen — daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de — bewaarder van deze akte. —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van levering.

Het doel van het opstellen van deze akte is dat de kopers in het project De Wervenkade een idee krijgen van de bepalingen die gelden voor het appartement dat zij aankopen. De inhoud van de uiteindelijke te tekenen akte kan afwijken van deze akte, onder andere ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan.

Aan de inhoud van deze akte kunnen kopers geen rechten ontleen.

- 26 -

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst - en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd. _____

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. _____

RECTIFICATIEVOLMACHT _____

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de _____ medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een _____ eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) - aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een _____ foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de _____ inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de _____ artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. _____

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen _____ voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze _____ volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten _____ overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. _____

BIJLAGEN _____

Aan deze akte zijn geen stukken vastgemaakt. _____

SLOT _____