

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

Hoofdsplitsing Wervenkade 74294NBR

Versie: 21 oktober 2020

Heden * *verscheen* voor mij, *, notaris in Dordrecht: _____
kantoormedewerker _____

handelend als gevolmachtigde van 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. _____
Volmachtgever Bemog Projektontwikkeling West B.V., wordt ook genoemd: 'de _____
rechthebbende'. _____

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft mij, notaris verklaard: _____

Doel

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven perceel te splitsen in _____
appartementenrechten, 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**"), gelegen aan de Papendrechtsestraat te Dordrecht. _____

1. Perceel

De rechthebbende is bevoegd tot splitsing in appartementenrechten van: _____

Het perceel bouwgrond gelegen aan de Papendrechtsestraat te Dordrecht, _____
kadastraal bekend **gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 3181**, ongeveer _____
groot vier duizend twee honderd twee en veertig vierkante meter (4.242 m²), _____
zijnde voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte, _____

hierna ook te noemen: 'het perceel'. _____

verkrijging door de rechthebbende

Het perceel werd door de rechthebbende verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op * ondertekend bij *een waarnemer van* mr. *mij*,
notaris in *. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van
het kadaster *in * op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel * nummer *.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

rechten en beperkingen

Het perceel is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het perceel wordt verwezen naar de hiervoor onder 'verkrijging door de rechthebbende' vermelde akte van levering.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

“Geveltuinen

Tenslotte zijn partijen ten aanzien van het gekochte en de daarop te realiseren opstellen 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.*
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*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

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.

Ook wordt verwezen naar 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:

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

“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 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.
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. 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 opstellen en/of werken op of in de zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

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 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."*

Verder wordt verwezen naar 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

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

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 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, _____*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- 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. –*
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 –*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 8 -

- 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 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.*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

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 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.*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

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 inachtneming van een opzegtermijn van twaalf (12) maanden voor het tijdstip waarop wordt opgezegd, waarbij opzegging middels een deurswaardersexploit dient plaats te vinden.*
2. *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.*
3. *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

1. *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.*
2. *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."*

Tenslotte wordt verwezen naar 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*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 11 -

- 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

- 2.1. *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 vergoeding 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 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*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 12 -

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 hypotheken 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, 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

8.1. *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. _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 13 -

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 exploitatiedocument 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 contractsovername 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 restwaarde op de Startdatum] euro (€ [bedrag]) ten behoeve van Opstaller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van Opstaller 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."

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.

2. Splitsing in appartementsrechten algemeen

De rechthebbende wil het perceel splitsen in vier en twintig (24) appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 14 -

splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is op ** datum – volgt nog** een splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 verleend als onderdeel van de omgevingsvergunning.

Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden.

splitsingstekening

1. In verband met de splitsing is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers een (1) tot en met vier en twintig (24).

2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken perceel vastgesteld.

De splitsingstekening is op ** door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: *. Op verzoek heeft de bewaarder een complexaanduiding – toegekend. De complexaanduiding is: *-A.**

splitsing in appartementsrechten

Het perceel wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. 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;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage op het maaiveld van het Complex met negen en zeventig (79) afzonderlijke parkeerplaatsen van het Complex en de binnentuin op het dak van de garage van het Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, appartementsindex 2; uitmakende het twee duizend drie honderd veertig/elf duizend een honderd een en zeventigste (2.340/11.171^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, appartementsindex 3; uitmakende het een honderd acht en vijftig/elf duizend een honderd een en zeventigste (158/11.171^e) onverdeeld aandeel in de

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, — plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, — kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 4; uitmakende het een honderd twee en zestig/elf duizend — een honderd een en zeventigste (162/11.171^e) onverdeeld aandeel in de — gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, — plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, — kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 5; uitmakende het een honderd acht en vijftig/elf duizend een honderd een en zeventigste (158/11.171^e) onverdeeld aandeel in de — gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, — plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, — kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 6; uitmakende het een honderd twee en zestig/elf duizend — een honderd een en zeventigste (162/11.171^e) onverdeeld aandeel in de — gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, — plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, — kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 7; uitmakende het een honderd acht en vijftig/elf duizend een honderd een en zeventigste (158/11.171^e) onverdeeld aandeel in de — gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, — plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, — kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 8; uitmakende het een honderd een en vijftig/elf duizend een honderd een en zeventigste (151/11.171^e) onverdeeld aandeel in de — gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 9; uitmakende het een honderd acht en vijftig/elf duizend een honderd een en zeventigste (158/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____ plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 10; uitmakende het een honderd een en vijftig/elf duizend — een honderd een en zeventigste (151/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____ plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 11; uitmakende het een honderd acht en vijftig/elf duizend — een honderd een en zeventigste (158/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____ plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 12; uitmakende het een honderd negentig/elf duizend een — honderd een en zeventigste (190/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____ plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 13; uitmakende het een honderd zes/elf duizend een honderd een en zeventigste (106/11.171^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit — appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*;—
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____ plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____ kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 14; uitmakende het een honderd/elf duizend een honderd — een en zeventigste (100/11.171^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 17 -

- het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit _____
appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage van het Complex, _____
plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, _____
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, _____
appartementsindex 15; uitmakende het een honderd veertig/elf duizend een _____
honderd een en zeventigste (140/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de
gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste en tweede etage en een dakterras van –
het Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te _____
Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding
3181-A, appartementsindex 16; uitmakende het een honderd acht en tachtig/elf –
duizend een honderd een en zeventigste (188/11.171^e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de
gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____
Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht,
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, _____
appartementsindex 17; uitmakende het twee honderd achttien/elf duizend een _____
honderd een en zeventigste (218/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de
gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____
Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht,
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, _____
appartementsindex 18; uitmakende het twee honderd zeven en dertig/elf duizend
een honderd een en zeventigste (237/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de
gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____
Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht,
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, _____
appartementsindex 19; uitmakende het twee honderd vijf en dertig/elf duizend _____
een honderd een en zeventigste (235/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____
gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de
gemeente is dit appartementsrecht bekend als **<straatnaam en huisnummer>*; _____
 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning –
gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 20; uitmakende het twee honderd achttien/elf duizend een — honderd een en zeventigste (218/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als * <straatnaam en huisnummer>;—
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____ Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 21; uitmakende het twee honderd zeven en dertig/elf duizend een honderd een en zeventigste (237/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als * <straatnaam en huisnummer>;—
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____ Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 22; uitmakende het twee honderd vijf en dertig/elf duizend een honderd een en zeventigste (235/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als * <straatnaam en huisnummer>;—
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____ Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 23; uitmakende het twee honderd achttien/elf duizend een — honderd een en zeventigste (218/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als * <straatnaam en huisnummer>;—
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning — gelegen op de begane grond en eerste, tweede en derde etage van het _____ Complex, plaatselijk bekend Papendrechtsestraat/Wervenplantsoen te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3181-A, — appartementsindex 24; uitmakende het twee honderd zeven en dertig/elf duizend een honderd een en zeventigste (237/11.171^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap, zijnde het perceel waarop het Complex wordt gerealiseerd. Bij de gemeente is dit appartementsrecht bekend als * <straatnaam en huisnummer>.—
- Door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor — het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 wordt de _____ rechthebbende gerechtigd tot alle appartementsrechten. _____

3. Modelreglement

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het — modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 19 -

Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna *cursief* aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement. De hoofdletters die gebruikt worden in het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen. Woorden en/of zinnen uit het modelreglement die niet van toepassing zijn, zijn hierna met doorhaling aangegeven.

A. Definities en algemene bepalingen

artikel 1. definities

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

- a. akte: *deze akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, inclusief de tekening zoals bedoeld in artikel 5:109, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, het reglement en de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;*
- b. appartementsrecht: een bij de akte ontstaan appartementsrecht;
- c. artikel: een artikel van het reglement;
- d. beheerder: de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon zoals bedoeld in artikel 61;
- e. bestuur: het bestuur van de vereniging;
- f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
- g. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- h. commissie: een commissie, ingesteld op grond van artikel 63;
- i. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- j.1. *Complex: het gebouw of de gebouwen, bestaande uit het woongebouw, de woningen, de garage en de binnentuin met toebehoren waarop het in de hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;*
- j.2. gebouw: het gebouw (dat in aanbouw is met toebehoren, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft);
- k. gebruiker: degene die als huurder of *op andere wijze*, anders dan als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte heeft zoals bedoeld in artikel 5:120 van het BW;
- l. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
- m. gemeenschappelijke gedeelten: de gedeelten zoals bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de gemeenschappelijke ruimten;
 - de grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het gebouw en de voorzieningen zoals vermeld in artikel 11;
- n. gemeenschappelijke ruimten: de in, op, naast en onder het gebouw en/of de op

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- en boven de grond aanwezige ruimten die *op grond van* de akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- o. gemeenschappelijke zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' zoals bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m; _____
- p. grond: de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- q. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement zoals bedoeld in artikel 64; _____
- r. jaarrekening: de jaarrekening van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16; _____
- s. jaarverslag: het jaarverslag van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16; _____
- t. meerjarenonderhoudsplan: het in artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; _____
- u. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; _____
- v. ondereigenaar: de gerechtigde tot een onderappartementsrecht; _____
- w. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW; _____
- x. privé-gedeelte: het gedeelte *of* de gedeelten van het gebouw en/of de grond *dat/die op grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen zoals bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW; _____
- z. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
- za. reglement van ondersplitsing: het bij de akte *van* ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing *voor* die ondersplitsing, *inclusief* eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- zb. reservefonds: het in artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zc. splitsing: de bij de akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
- zd. vereniging: de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- ze. vereniging van ondereigenaars: de bij de akte *van* ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- zf. vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging; _____
- zg. voorzitter: de voorzitter van de vergadering. _____
- 1.2 De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____
- artikel 2. verplichtingen van de eigenaars en gebruikers** _____
- 2.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich *volgens* de eisen van redelijkheid en billijkheid *tegenover* elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker *moet ook* de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen *op grond van* de wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, *naleven*. _____
- 2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken voor* de andere eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

vastgelegd.

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds (22:00 uur) en 's morgens acht uur (08:00 uur) geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het Privé-gedeelte hoorbaar is.

2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor – schade kan worden toegebracht aan de andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.

2.4. Iedere eigenaar en gebruiker *garandeert* dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven.

artikel 3. aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw en/of de grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

artikel 4. waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur of de beheerder *onmiddellijk* te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

artikel 5. afwenden gevaar

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en gebruikers, het gebouw en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is *dan* verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker of het bestuur of de beheerder onmiddellijk te waarschuwen.

artikel 6. burencrecht

Titel 4 Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers. *Daarbij geldt* dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties *die bestaan op het moment* van de splitsing – of, in geval van een splitsing van een nog te realiseren of *af te bouwen* gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw – door de eigenaars en gebruikers *moeten* worden geduld.

artikel 7. publiekrecht

Een *op grond van* het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw en/of de grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. *Ook mag een op grond van een dergelijk* reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden *uitgeoefend*, en mag elke andere handeling

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat een _____ daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming zoals bedoeld is verkregen. - De rechten *uit* een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen _____ niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het reglement of een _____ eventueel huishoudelijk reglement, tenzij de vergadering voor de uitoefening van die rechten *op grond van* het reglement toestemming heeft verleend. _____

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

artikel 8. aandelen in de gemeenschap

De aandelen waartoe de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd, staan _____ hiervoor onder 'splitsing in appartementsrechten'. _____

Deze aandelen zijn gebaseerd op de op de oppervlakte van de afzonderlijke _____ Appartementsrechten ter zake waarvan wordt verwezen naar een aan deze Akte _____ gehecht overzicht waarbij de oppervlakte van de buitenruimten voor dertig procent _____ (30 %) in de berekening is meegenomen (bijlage). _____

Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke _____ gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing _____ van de Splitsingsakte. _____

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het _____ reservefonds

artikel 9. baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen

9.1 De eigenaars delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die _____ aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. _____

9.2 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke _____ eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de _____ vereniging, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende _____ baten, *en baten die toekomen* aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in _____ artikel 45. _____

9.3 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan _____ schadeloosstellingen voor gebreken en/of tekortkomingen aan de _____ gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die aan de _____ vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of _____ waarborgregeling waaraan niet alle eigenaars rechten kunnen ontleen. _____ Dergelijke schadeloosstellingen *zijn voor* de eigenaars van de _____ appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of _____ waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of _____ waarborgregeling betrekking heeft *in de verhouding* waarin die eigenaars in de _____ kosten van herstel van de betreffende gebreken *moeten bijdragen*. Deze _____ schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op *voor rekening* _____ van die eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden _____ om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, *een en ander* _____ onverminderd het bepaalde in artikel 10.3. De kosten van een eventuele _____ arbitrage komen *voor rekening van* de eigenaars van de appartementsrechten _____ waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

artikel 10. schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

- 10.1 De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds, voor zover op grond van artikel 10.3 en/of artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. de schulden en kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. de schulden en kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die op grond van het reglement of een rechterlijke beslissing zoals bedoeld in artikel 5:121 BW niet voor rekening van bepaalde eigenaars zijn;
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd vanwege de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe op grond van artikel 19 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op deze kosten betrekking hebbende administratie, en, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon of retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt. In dit geval is een opstalrecht in de splitsing betrokken, maar is er

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- geen sprake van retributie;* _____
- k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan; _____
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. _____
- 10.3 In het reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan *volgens* de breukdelen zoals bedoeld in artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke eigenaars. _____
- Indien het reglement een of meer bepalingen bevat zoals in de vorige zin bedoeld en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, *dan wordt* de hoogte van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds jaarlijks bepaald met inachtneming van deze bepalingen. _____
- Schulden en kosten voor gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling zoals bedoeld in artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de appartementenrechten voor wie het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. *Als* en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke eigenaars. _____
- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht of opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars tegenover de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen zoals bedoeld in artikel 8 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is tegenover de grondeigenaar. *In dit geval is een opstalrecht in de splitsing betrokken, maar is er geen sprake van retributie.* _____
- artikel 11. onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars** _____
- 11.1 *Met als uitgangspunt dat alle onderhoudskosten voor deze gemeenschappelijke voorzieningen waar mogelijk bij de vereniging van eigenaren van de betreffende ondersplitsing (appartementen en parkeergarage) belegd wordt, worden tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke eigenaars* _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- komen, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder —
meer gerekend: _____
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het —
gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties),
de puien, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de —
dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de _____
rookgasafvoeren, en de vloeren en de wanden die de scheiding vormen —
tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) —
ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten; _____
 - b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk *is voor de* —
afscheiding van een privé-gedeelte), de borstweringen, de (vlucht)trappen, ,
de ruimten voor de energievoorzieningen; _____
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de —
wanden *in* de gemeenschappelijke ruimten *en* de plafonds en afwerkklagen —
van de vloeren van de *patio's*, ook voor zover behorend tot een privé-
gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op (*dak*)terras *of de patio* door
de betreffende eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht; _____
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) *en* —
deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die *in* de —
gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen _____
gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n)
en een privé-gedeelte, *en* het daarbij behorende (standaard) hang- en —
sluitwerk, onverminderd het bepaalde in artikel 12, *tweede* _____
aandachtsstreepje onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en _____
deurdrangers; _____
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke —
eigenaars; _____
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige
werken, zoals: _____
 - ~~de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of~~
~~warmwatervoorziening, met uitzondering van de radiatoren,~~
~~radiatorkranen en warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen~~
~~eigendom van derden);~~ _____
 - de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van _____
brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten; _____
 - de droge blusleidingen; _____
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; _____
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; _____
 - de AED; _____
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag; _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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 -

- de zonnepanelen, _____
voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor rekening komen van een individuele eigenaar; _____
- g. de leidingen en buizen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen; _____
 met uitzondering van de leidingen en buizen zoals bedoeld in artikel 12, tweede aandachtsstreepje onder f en g; _____
- h. de overige collectieve voorzieningen. _____
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is artikel 11.1 van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het gebouw of een voorziening als in dit artikel bedoeld, geldt artikel 22. _____

artikel 12. schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars worden onder meer gerekend: _____

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en _____
- de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: _____
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het privé-gedeelte; _____
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het privé-gedeelte behorende *patio's*; _____
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas en van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van *het vermelde* in artikel 11.1 onder d; _____
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren en van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte; _____
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het privé-gedeelte en de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken; _____
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het privé-gedeelte; _____
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater -

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 27 -

- en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het privé-gedeelte en/of in het privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen *in* een vloer of een wand die het privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het gebouw en/of voorzieningen die in de akte als zodanig zijn aangewezen.;
 - j. *de verwarmings- en/of warmwatervoorziening, met de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters vanaf de warmtewisselaar/meter in de meterkast in een privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden).*

artikel 13. verwijdering installaties en andere voorzieningen

De vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie *of de* andere voorziening van toepassing.

artikel 14. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 *Om te voldoen aan* artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in stand *voor de betaling* van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het reservefonds geldt voorts het bepaalde in artikel 47.
- 14.2 Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, *is de* jaarlijkse reservering *voor* het reservefonds:
 - a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld *voor de* uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; *of*
 - b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het gebouw.- De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds *moeten bijdragen.*
- 14.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de privé-gedeelten. Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
 - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 28 -

- de berekening van de *kosten die daaraan verbonden zijn en die gelijkmatig zijn* toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen *volgens* het bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te *laten* opstellen. Het bestuur *legt* het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voor aan de vergadering.
- 14.5 Indien het gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit. *Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 ('Splitsing in appartementsrechten') van deze akte, is het gebouw niet geheel bestemd voor bewoning.*
- 14.6 Het reservefonds *moet* worden besteed met inachtneming van het meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit *zijn* de artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

artikel 15. jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering zoals bedoeld in artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende boekjaar. *In deze begroting moeten* de volgende posten duidelijk zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 10.1 onder a;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen *vanwege* het eventuele meerjarenonderhoudsplan;
 - c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin *volgens de bijdrageplicht die uit het reglement volgt*; en
 - d. de baten *zoals* bedoeld in artikel 9.2.
 Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, *voor* de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat *als voorschotbijdrage* door de eigenaars verschuldigd is, *en* het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.
- 15.3 De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.
Deze verplichting gaat in in de maand dat de oplevering plaatsvindt.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 29 -

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds is hij bevoegd de in artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de *laatst* vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

artikel 16. jaarrekening en bijdragen eigenaars

16.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op.

Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening zoals bedoeld in artikel 5:112 BW, *die bestaat uit de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 15.1 en een toelichting;*
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt. Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt *voor* de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering *zoals* bedoeld in artikel 49.1 legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt *daarom* omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering *geen* verklaring overgelegd afkomstig van een accountant *zoals* bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie *zoals* bedoeld in artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de jaarrekening door de vergadering, besluit de vergadering over de décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen *hogere zijn dan* de definitieve bijdragen, wordt

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 30 -

- het verschil aan de eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen *hoger zijn dan* de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.
- 16.5 Het bestuur *of* de beheerder *zorgt er op* verzoek en voor rekening van een eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, *voor* dat de betreffende eigenaar over een geheel boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de vereniging in het betreffende boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen aan de vereniging. De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar *worden* voor hetzelfde bedrag gecrediteerd. *Ook worden* kopieën verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de vereniging betaalde en aan die eigenaar doorberekende omzetbelasting.

artikel 17. wanbetaling

- 17.1 Indien een eigenaar de door hem aan de vereniging verschuldigde bijdragen zoals bedoeld in artikel 15.3 en/of artikel 16.3 en/of artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding zoals is bepaald in de volgende volzin van dit artikel, ongeacht de maatregelen die *tegen* de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding zoals bepaald in artikel 8. *Daarbij geldt dat voor de berekening de breukdelen zo worden gewijzigd, dat de noemer voor de breukdelen het totaal is van de tellers van de breukdelen van de andere eigenaars.*
- 17.3 Een eigenaar is verplicht *aan de vereniging te vergoeden* alle door de vereniging gemaakte kosten, *inclusief* die van rechtskundige bijstand, voor het verhalen van het door hem aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte.

artikel 18. gemeenschappelijk appartementsrecht, ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 31 -

- die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij het —
gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ondersplitsing. _____
- 18.2 In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de _____
eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als _____
rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk. _____
- 18.3 De eigenaar die zijn appartementsrecht betreft in een ondersplitsing *moet* —
daarvan binnen veertien dagen na de ondersplitsing mededeling *doen* aan —
het bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de _____
ondereigenaar(s). _____

E. Verzekeringen

artikel 19. verzekeringen

- 19.1 Het bestuur *moet* het gebouw *verzekeren* bij één of meer door de _____
vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en _____
ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur *moet ook* een _____
verzekering *afsluiten* voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan —
voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is _____
daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen —
andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een _____
bestuurder of commissaris en rechtsbijstand. _____
- 19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde —
bedrag *moet* wat de opstalverzekering betreft *overeenstemmen* met de _____
herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming _____
bestaat, *moet* periodiek gecontroleerd worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name —
van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede —
ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft —
de in de eerste zin van artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd _____
indien artikel 19.5 wordt nageleefd. _____
- 19.4 De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten zoals —
bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, als —
deze hoger zijn dan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het —
gebouw, plaatsen op een voor de betaling van het herstel van de schade op —
grond van een besluit van de vergadering geopende afzonderlijke rekening —
op naam van de vereniging. Deze gelden moeten steeds bestemd blijven —
voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. —
In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW *moet*, indien een _____
eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens —
de wet of de verzekeringsvoorwaarden *tot gevolg heeft dat de verzekeraar* —
geheel of gedeeltelijk niet meer verplicht is de schadepeningen uit te keren, —
de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar *geschieden* —
aan de verzekeraar. _____
- 19.5 Het bestuur *moet* ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals —
bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende —
clausule bevatten: _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 32 -

“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.

Van het in de clausule genoemde bedrag kan door het Bestuur worden afgeweken indien de desbetreffende verzekeringsmaatschappij andere voorwaarden hanteert.

- 19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, zijn artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals bedoeld in artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 33 -

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

artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

20.1 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Dit geldt ook voor de geveltuinen op gemeentegrond.

20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

artikel 21. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

21.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte respectievelijk die gemeenschappelijke zaak.

In dit reglement is niet bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk deel en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Aan ieder appartementsrecht is dus het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken verbonden.

21.3 In afwijking van het in artikel 21.1 bepaalde kan de vereniging krachtens een besluit van de vergadering dat tot stand gekomen is met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid, gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken krachtens overeenkomst aan een eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de vergadering te bepalen vergoeding, *onder de voorwaarde dat:*

- a. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 34 -

daartoe door de vergadering genomen besluit genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

21.4 In geval van ingebruikgeving zoals bedoeld in artikel 21.3 van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak geldt het in artikel 23.6 bepaalde onverkort.

artikel 22. uitleg akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de akte *moet*, in het uiterste geval door de rechter, *worden* vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het gebouw en/of de grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het gebouw en/of de grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte *moet worden vastgesteld* op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot de akte behorende splitsingstekening.

22.3 *De kopjes* zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

22.4 *De rechthebbende stelt bij deze vast dat het haar uitdrukkelijke bedoeling is ter zake het onderhavige Reglement met bijbehorende splitsingstekeningen dat zo min mogelijk gemeenschappelijk is tussen de Appartementsrechten en dat om die reden de splitsingstekening prevaleert boven het bepaalde in het Reglement.*

artikel 23. gebruik gemeenschappelijke ruimten

23.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 35 -

luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

Met name is het de eigenaar(s) niet toegestaan zijn/hun voertuig te stallen – buiten de daartoe bestemde parkeervakken.

23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte. De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, is afhankelijk van de toestemming van de vergadering. Vanwege de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (of een daarvoor in de plaats gekomen regeling) kan de vergadering de toestemming niet weigeren indien de vereniging geen andere - perceelief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief moet worden beoordeeld vanuit het perspectief van de eigenaar of gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende eigenaar of gebruiker en de vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de eigenaar/gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de eigenaar/gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de eigenaar/gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, moet dit worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk - therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) zoals bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). Het hiervoor bepaalde geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het niet geven van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of gebruikers. In dat geval verleent de vergadering geen toestemming voor het stallen. Het hiervoor bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 36 -

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker voor wie deze zijn aangebracht.

Het is niet toegestaan de inrichting van de Binnentuin, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, te wijzigen en dient door de gezamenlijke Eigenaars in stand te worden gehouden, tenzij door de Vergadering bij meerderheidsbesluit (een besluit genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3^e) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste een/tweede (1/2^e) van de leden aanwezig of vertegenwoordigd) besloten wordt tot wijziging of het niet in stand houden van bedoelde inrichting.

Wijziging van de inrichting van de Binnentuin mag nooit inhouden dat er schuttingen of andere dan de conform het bouwplan aangebrachte erfafscheidingen worden geplaatst.

23.5 Artikel 23.4 geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is *niet* toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering en/of het bestuur en met inachtneming van het eventuele huishoudelijk reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, *moet* het huisvuil daarin worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

artikel 24. verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder-

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 37 -

- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico van de in de —
vorige zin bedoelde eigenaar of diens rechtsopvolgers. —
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van —
naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en —
terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, —
bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van —
zendamateurs, alarm- en beveiligingsinstallaties, luchtbehandelings- en —
koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede —
het in het zicht hangen van wasgoed, mag *alleen plaatsvinden* met —
toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het —
huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de —
tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten. —
- 24.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering
geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook —
als deze zich in privé-gedeelten bevinden. —
- 24.5 Het in dit *artikel* bepaalde is ook van toepassing op het aanbrengen van —
oplaadpunten zoals bedoeld in artikel 28.10 . —
- 24.6 *Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassingen op zonnepanelen die ten*
behoefte van een of meer eigenaars worden aangebracht. —
- 24.7 *De eigenaars en gebruikers zijn verplicht de door de architect te bepalen* —
kleur en uitvoering van de zonwering te voeren. —
- artikel 25. veranderingen in constructie gebouw** —
- 25.1 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering
geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk, *zoals de*
door de architect bepaalde kleur(stelling) of de constructie van het gebouw —
gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de —
hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden —
gebracht. —
- 25.2 In afwijking van het in artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de eigenaar die —
gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar —
grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, —
bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke)
scheidingswand(en), of (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of —
gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en)
(nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde dat*
deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie —
heeft/hebben in de constructie van het gebouw. —
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de —
desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval is de* —
eigenaar *verplicht* de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te —
brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de —
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige
technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) —
van genoemde privé-gedeelten. —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 38 -

Over het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, moet het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail worden geïnformeerd.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit artikel 25.2 bepaalde.

25.3 Voor zover de in artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in artikel 25.2 bedoelde verplichting tot (her)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

artikel 26. toestemming, zoals bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, zoals bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten

artikel 27. gebruik privé-gedeelten

27.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens de bestemming die daaraan in de akte is gegeven.

Deze bestemming is:

- voor de appartementsrechten met indexnummers A-1 en A-3 tot en met A-24 is wonen;
- voor een deel van het appartementsrecht met indexnummer A-1 commerciële ruimten;
- voor het appartementsrecht met indexnummer A-2 is parkeren en tuin.

Een gebruik dat afwijkt van de hiervoor vermelde bestemming en niet in het reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca, short-stay en/of het pensionbedrijf uit te oefenen en ook is verhuur voor recreatie niet toegestaan.

Onder het pensionbedrijf en verhuur voor recreatie worden onder meer

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 39 -

begrepen: _____

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking _____ stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, waarbij het niet uitmaakt of ook ontbijt wordt verstrekt; _____
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een _____ gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of _____ gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes _____ maanden of langer. _____

Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan _____ de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. _____ In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in _____ overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het privé- _____ gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele _____ verplichtingen *tegenover* derden. _____

De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik zoals hiervoor in dit artikel 27.2 onder b bedoeld, *onder de voorwaarde dat dat* gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* _____ derden. Indien de vergadering bedoelde toestemming verleent, *moet* in het _____ huishoudelijk reglement duidelijk omschreven worden welk gebruik is _____ toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn. _____

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en _____ garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de _____ gezamenlijke eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, *tenzij er* toestemming *is* van de vergadering. _____
- d. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer _____ motorrijtuigen *moet* worden gebruikt voor de stalling van rijklare _____ motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, _____ aanhangwagens en dergelijke, *en ook niet* voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen, *caravans,* _____ *aanhangwagens en dergelijke* dan wel enig ander van het toegestane _____ gebruik afwijkend gebruik, *tenzij er* toestemming *is* van de vergadering. _____ Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten privé- _____ gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of _____ meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de _____ eigenaar of gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers. _____

27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming zoals _____ bedoeld in artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d *moet* worden genomen _____ met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien: _____

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of _____ eventuele verplichtingen *tegenover* derden; _____
- b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 40 -

- beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en _____
- c. het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid kan worden _____ beëindigd, zodanig dat *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in _____ de akte gegeven bestemming gebruikt *moet* worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de vergadering genomen besluit. _____
- 27.4 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud _____ van de privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen *ook* regels _____ voor *het voorkomen* van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. _____
- 27.5 In geval ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht geregeld bij de akte _____ waarbij de ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het reglement. _____

artikel 28. gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan _____ indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is _____ aangebracht *dat door de basis constructievloer en de zwevende _____ vloerafwerking samen een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt _____ bereikt met een negatieve waarde van tien decibel (- 10 dB).* _____ De vloerconstructie *moet* als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de _____ bestaande betonvloer casu quo wandconstructie worden uitgevoerd. Een _____ uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij _____ een vereiste. _____
- 28.2 Indien een eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking _____ van een aangrenzend privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is _____ vermeld in artikel 28.1, dan is deze eigenaar gerechtigd een _____ geluidsonderzoek in te laten stellen. _____
- 28.3 De eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het in *het vorige lid* bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is *verplicht* om, _____ zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het _____ laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek. _____
- 28.4 Het geluidsonderzoek *moet* door een erkend onderzoeksbureau worden _____ uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het _____ onderzoeksbureau aanwijzen. _____
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar(s) _____ op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het _____ onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in _____ artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 41 -

- vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm. _____
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de _____ vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico dusdanige - voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet. -
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen zoals bedoeld in artikel 28.6, dan is de desbetreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen _____ rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. _____
- 28.8 De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke _____ tussenkomst. _____
- 28.9 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. _____
- 28.10 *De eigenaars die gerechtigd zijn tot een appartementsrecht dat bestemd is - dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig mogen zonder toestemming van de vergadering geen oplaadpunt voor een elektrisch _____ aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. _____*
Bij het verlenen van de toestemming bepaalt de vergadering de eisen _____ waaraan het oplaadpunt dient te voldoen. _____
- 28.11 Een *op het moment* van het verlijden van de akte bestaande situatie die in - strijd is met het hiervoor in dit artikel bepaalde *moet* worden toegestaan. _____ Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, - *moet* die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in _____ overeenstemming worden gebracht. _____

artikel 29. opslag gevaarlijke stoffen _____

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde _____ (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is - uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde privé-gedeelten *en na _____* verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het bestuur. Het _____ bestuur kan deze toestemming verlenen, *onder de voorwaarde dat* aan de volgende - drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om _____ aanvullende eisen te stellen: _____

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende - regelgeving; _____
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks; _____
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar. _____

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de _____ desbetreffende eigenaar. _____

artikel 30. onderhoud privé-gedeelten, gedoogverplichting, diversen _____

- 30.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte voor eigen _____ rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name - herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met - uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 42 -

- (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen zoals bedoeld in artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen zoals bedoeld in artikel 12, *tweede aandachtsstreepje* onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte bevinden.
- 30.2 Iedere eigenaar en gebruiker *moet ervoor zorgen* dat de gemeenschappelijke gedeelten *in* zijn privé-gedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé-gedeelte of met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen of het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht of de vereniging vergoed.
- 30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte *om* te kunnen vluchten via de *vluchtroutes in het gebouw*.
- 30.5 De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn privé-gedeelte te *geven*, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privé-gedeelte, *moet* de betreffende eigenaar het daarop aanwezige ooppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft, in afwijking van artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
- artikel 31. collectieve voorzieningen**
- 31.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken zoals bedoeld in artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging *zoals* in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 43 -

- mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, op voorwaarde dat deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 *Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van anderen blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze voorzieningen (bijvoorbeeld (gemeenschappelijke dan wel privé) kokers/leidingen in de Privé-gedeelten ten behoeve van nutsbedrijven) zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.*

artikel 32. risico

- 32.1 Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
- 32.2 Het in artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde in artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de *gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in de privé-gedeelten* is voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

artikel 33. tot de privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte *waartoe een geveltuin op de gemeente behoort is verplicht deze geveltuin in stand te houden.*
- 33.2 De tot de privé-gedeelten behorende *veranda's*, (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, *dit* ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 44 -

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, *op de veranda*, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. *Ook is het niet toegestaan* zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
- 33.5 Het is niet *toegestaan* om zonder toestemming van de vergadering in een tuin, *op een veranda*, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Situaties die op het moment van het ondertekenen van de akte in strijd zijn met artikel 33.1 tot en met 33.4 worden, als zij niet illegaal zijn, toegestaan. Het in dit artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

artikel 34. toestemming bedoeld in de artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming zoals bedoeld in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken *en ook* kunnen aan het verlenen daarvan *geen* onredelijke voorwaarden worden verbonden.

artikel 35. nadere regeling in het huishoudelijk reglement

Het in de artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé-gedeelte

artikel 36. gebruik privé-gedeelte door eigenaar/gebruiker

- 36.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte.
- 36.2 Een eigenaar *heeft* geen toestemming *nodig* om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te laten *inwonen*. *Annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.*

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker

artikel 37. ingebruikgeving privé-gedeelte

- 37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 45 -

door een ander laten uitoefenen, *onder de voorwaarde dat* hij er voor _____ zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van _____ en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele _____ huishoudelijk reglement, *en* eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128, _____ lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, *naleeft* en _____ deze drie exemplaren van de verklaring door het bestuur voor gezien zijn _____ ondertekend. _____

Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben _____ voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is _____ opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en _____ gemeenschappelijke zaken aan de gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of _____ uittreksels door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. _____

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een _____ eigenaar als *hiervoor bedoeld* ook andere afspraken maken *om ervoor te _____ zorgen* dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de _____ bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, en _____ aan eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben. _____

37.2 Van de in artikel 37.1 bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring *of* drie kopieën of uittreksels van de _____ overeenkomst *houdt* het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan _____ de eigenaar *en* de gebruiker. _____

Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen _____ welke gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn _____ aan het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* aan _____ eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op _____ een gebruiker betrekking hebben. _____

37.3 De in artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen *of* _____ vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen *tegenover* de _____ gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing. _____

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers *op het moment* van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de _____ voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist. _____

37.5 *De Eigenaar stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of _____ verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, _____ alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.* _____

37.6 *Ondanks* de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 46 -

voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in artikel 45. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

artikel 38. borgtocht gebruiker

38.1 Het bestuur kan op elk moment verlangen dat de gebruiker zich tegenover de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of wordt.

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een Gebruiker van een Appartementsrecht worden verlangd indien de Eigenaar van dat Appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging.

38.2 Voormelde borgtocht omvat slechts verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in *het vorige lid* bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De gebruiker is vanwege de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte.

artikel 39. ontruiming gebruiker en onbevoegde

39.1 Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn privé-gedeelte niet betrokken wordt door een gebruiker die de in artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De gebruiker die zonder de in artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming zoals bedoeld in dit artikel en alle overige kosten die het bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

artikel 40. ondergebruik

De artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 47 -

J. Ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte _____

artikel 41. ontzegging gebruik privé-gedeelte _____

- 41.1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: _____
- de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels *zoals* bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de _____ vergadering niet nakomt of overtreedt; _____
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag *tegenover* andere eigenaars _____ en/of gebruikers; _____
 - door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; _____
 - zijn financiële verplichtingen *tegenover* de vereniging niet nakomt; _____ kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij _____ ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen _____ verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in artikel 41.2 bedoelde _____ maatregel. _____
- 41.2 Worden een of meer van de in artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals _____ gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot _____ ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar _____ toekomt *en* van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en _____ gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat _____ onverlet dat de betreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement, de eventuele _____ regels *zoals* bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering _____ moet naleven. _____
- 41.3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot _____ ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de _____ eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met _____ vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich *op de* _____ vergadering *laten* vertegenwoordigen of *laten* bijstaan door een raadsman. _____
- 41.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met _____ overeenkomstige toepassing van de artikelen 56.5 en 56.6. _____
- 41.5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij _____ aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende _____ hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. _____
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet _____ eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na _____ verzending van de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het _____ genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____
- 41.7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een _____ gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 48 -

- 41.8 wanneer deze een gedraging verricht zoals bedoeld in artikel 41.1 of *als hij – de financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt.* – Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een — gedraging verricht zoals bedoeld in artikel 41.1 kan de vergadering besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de — overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in — artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van — ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen — met toepassing van het in dit artikel bepaalde. —
- 41.9 Het in dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. —

K. overdracht appartementsrecht, vestiging en overdracht beperkte rechten —
artikel 42. overdracht —

- 42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. —
- 42.2 In geval van overdracht is het bestuur verplicht aan de met de levering van — het appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te — hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van: —
- a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld *in de artikelen 15.2 en 16.3*, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar — opeisbaar zijn geworden of *nog worden*; —
 - b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog — worden*; —
 - c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van — overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin; —
 - d. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 42.2 — onder c. —
- 42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* de vereniging hoofdelijk — aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen — appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld in de artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande — boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*. *Daarbij geldt met — betrekking tot* de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave zoals bedoeld in artikel 42.2. —
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de — vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave zoals bedoeld

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 49 -

in artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.

42.7 Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar en niet langer op naam staan van de oude eigenaar.

42.8 Indien de vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

artikel 43. vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

artikel 44. rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal zoals bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal zoals bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 50 -

- Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de akte en het huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal zoals bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een eigenaar krachtens de wet, de akte en het eventuele huishoudelijk reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht, door de eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal zoals bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt ook in of de erfpachter of de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

artikel 45. overtredingen

- 45.1 Het bestuur ziet ten behoeve van de eigenaars en gebruikers toe op nakoming door een eigenaar of door een gebruiker van de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, *stuurt* het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en *wijst hem* op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de *verplichting* van de betreffende eigenaar of gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. *Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en *is* een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 51 -

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing. —

45.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. —

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging —

I. algemene bepalingen —

artikel 46. de vereniging —

46.1 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement. —

46.2 *De vereniging heet Vereniging van Eigenaars Wervenkade te Dordrecht. De vereniging is gevestigd in Dordrecht.* —

De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden. —

46.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met — uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van — gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. —

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot — zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde appartementsrecht of ander — registergoed aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven. —

46.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, *en* de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. —

46.6 Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien. —

artikel 47. financiële middelen van de vereniging —

47.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de — eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, *en* door andere baten. —

47.2 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op — een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. — Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo — worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. —

47.3 De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke — betaalrekening of spaarrekening zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op — het financieel toezicht, ten name van de vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen — verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging. —

47.4 De vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 — besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging *moet gebeuren* met inachtneming van algemeen aanvaarde — bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 52 -

- 47.5 en risicospreiding en *moet* zijn afgestemd op het doel van het reservefonds. Over de gelden van het reservefonds kan slechts worden beschikt door het bestuur ter uitvoering van een *daartoe strekkend besluit van de vergadering*. *Betalingen ten laste van het reservefonds* ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de splitsing.
- 47.7 De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening *moet* worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6. Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* gelijktijdig worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover* de financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij *tegenover* de financier aansprakelijk zijn.

artikel 48. boekjaar

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt op eenendertig december van het jaar van de eerste oplevering van het Complex.

II. de vergadering

artikel 49. aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering; de voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden voorgelegd en het jaarverslag *moet* worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de jaarrekening en ter uitbrenging van het jaarverslag. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen décharge verleent, *geeft* de vergadering *aan voor welke onderdelen van het door het bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.*
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo *vaak als* het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 53 -

- aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt — aan het bestuur. _____
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het — bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde — vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld. _____
- 49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter. — Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor _____ onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden — ontslagen. _____
- 49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding. _____
- 49.6 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat — geval worden alle bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter _____ voorschrijven voor niet geschreven gehouden. _____
- artikel 50. de vergadering: procedurevoorschriften** _____
- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar *het perceel* is gelegen of in een nabij gelegen — gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van *het perceel*. _____
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk — plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook _____ elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden _____ opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet — wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de _____ werkelijke of, in overeenstemming met *artikel 1:15 BW*, de gekozen _____ woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de — agenda en de daarbij behorende vergaderstukken *en worden* de plaats en — het tijdstip van de vergadering *vermeld*. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een schriftelijke — kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda te — laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige — stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. _____
- In geval van ondersplitsing worden de in dit *lid* vermelde termijnen _____ verdubbeld. _____
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling — worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering — aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven. _____
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 54 -

- presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. —
Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel -
proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen *gemaakt*, die moeten
worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de —
afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 49.5 de leiding van de —
vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de —
eerstvolgende vergadering. —
- 50.5 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee -
weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe. —

artikel 51. stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van —
gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde,
tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal
blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders
is bepaald. —
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen is vier en veertig (44).* —
Het aantal stemmen dat door het appartementsrecht met appartementsindex
1 kan worden uitgeoefend is een en twintig (21); —
Het aantal stemmen dat door het appartementsrecht met appartementsindex
2 kan worden uitgeoefend is één (1) —
Het aantal stemmen dat door elk van de appartementsrechten met —
appartementsindex 3 tot en met appartementsindex 24 kan worden —
uitgeoefend is één (1). —
- Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het —
aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de akte kan worden uitgebracht door
de eigenaar van het appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. —
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te —
brengen stemmen te verveelvoudigen, *maar alleen met* handhaving van de -
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. —
- 51.3 In geval van ondersplitsing *wordt* het stemrecht dat ter zake het in de —
ondersplitsing betrokken appartementsrecht kan worden uitgebracht, —
uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars. —
De stemmen voor het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht —
behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. —
- 51.4 De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het
bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de —
vergadering het woord te voeren. —

artikel 52. stemrecht mede-eigenaars

- 52.1 Indien een appartementsrecht, anders dan als gevolg van ondersplitsing, —
aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat
appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts —
één van die eigenaars *of* beperkt gerechtigden dan wel door een derde, —
daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend. —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 55 -

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot _____ overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als _____ vertegenwoordiger. _____

artikel 53. bevoegdheden ter vergadering _____

53.1 Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de _____ vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 51.4 en artikel 52.1. Indien de eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende eigenaar zelf geen recht om te stemmen. _____

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. _____

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te *laten* vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. _____

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, *onder de voorwaarde dat* de stemgerechtigde via het elektronisch _____ communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennismaken van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. _____

Stemmen die *vóór* de vergadering, *maar* niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de vergadering bepaalde elektronisch _____ communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch _____ communicatiemiddel. _____

artikel 54. voorschriften voor het stemmen _____

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. _____

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. _____

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 56 -

twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting —
uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. —
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen —
maar geen sprake is van een volstreekte meerderheid, *wordt* opnieuw —
gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen —
verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. *Als deze*
situatie voor meerdere personen geldt, wordt door het lot beslist wie van hen
voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming —
is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval
van stakende stemmen het lot beslist. —

54.3 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle —
stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen
elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd. —

artikel 55. vernietiging van een besluit van de vergadering —

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. —
De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop —
van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de —
dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan —
kennis heeft kunnen nemen. —

Dit artikel geldt niet voor een besluit tot wijziging van de akte zoals bedoeld in artikel
65. —

artikel 56. besluiten over beheer en onderhoud —

56.1 a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke —
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing —
hierover op grond van artikel 56.2 niet aan het bestuur toekomt. —

b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het privé- —
gedeelte behorende onderdelen van het gebouw en/of de grond waarvan de
daarmee verband houdende kosten op grond van het reglement voor —
rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, —
uitsluitend kunnen worden genomen door die eigenaar(s). —

Bij het nemen van een dergelijk besluit *neemt* de vergadering in het —
huishoudelijk reglement *op*: —

- over welke onderwerpen; —
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en —
- tot welke bedragen, —

de betreffende eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het —
reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. —

De vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de —
eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, —
en legt dat vast in het huishoudelijk reglement. —

Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en *op* het nemen van —
besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter —
vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.
Een op grond van dit artikel 56.1 onder b door de desbetreffende eigenaar(s)

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 57 -

- genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de —
eerste zin van dit artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de vergadering —
kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. —
Zodanige intrekking vindt steeds plaats *als één* van de stemgerechtigden —
daarom verzoekt. —
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en —
de gemeenschappelijke zaken die *op grond van* artikel 10.2 onder a en b —
voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur, —
onverminderd het bepaalde in artikel 61.2. —
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de —
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de —
vergadering is gemachtigd. —
- 56.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk *en* over de kleur —
van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen —
zoals bedoeld in artikel 11 die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke —
ruimten en waarvan de kosten *op grond van* de akte voor rekening komen —
van de gezamenlijke eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de —
deuren naar de privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die —
wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke —
ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw. *De vergadering beslist ook* —
over de kleur, de soort en de regels voor screens, buitenzon- en windwering —
en/of rolluiken. —
- 56.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan —
de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan —
schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. —
- 56.5 Besluiten van de vergadering tot: —
- a. het doen van buiten het in artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud —
vallende uitgaven; —
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze —
niet is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan; —
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik zoals bedoeld in artikel 21.3; —
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur zoals bedoeld in artikel —
27.2 onder b; —
 - e. ontzegging van een privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 41.2; —
 - f. het beleggen van gelden zoals bedoeld in artikel 47.4 van het reservefonds; —
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag zoals bedoeld in dit artikel 56.5 onder —
i; —
 - h. het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement; —
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een —
duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening,
met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro —
(€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de vergadering vastgesteld —
drempelbedrag te boven gaan; —
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 58 -

- wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten –
niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin *ook niet*
is voorzien in het meerjarenonderhoudsplan, _____
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee _____
derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een _____
aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee –
derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden _____
meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering _____
uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen –
van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een
vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan
worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. _____
- 56.6 In het in de laatste zin van artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede _____
vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* niet vroeger dan vijftien _____
dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van _____
een ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. _____
In de oproeping tot deze vergadering wordt *meegedeeld* dat de komende _____
vergadering een tweede vergadering is zoals in de vorige zin bedoeld. In _____
deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit
met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal _____
stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht. _____
- 56.7 *Als* door de vergadering overeenkomstig het in de artikelen 56.5 en 56.6 _____
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de _____
eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband –
met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave
zoals bedoeld in artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de _____
vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt. _____
- 56.8 Indien het in artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van
een installatie en het reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan –
worden vastgesteld in welke verhouding de eigenaars bijdragen in de kosten
van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt
dat deze kosten ten laste van de eigenaars komen *in de verhouding van de* –
breukdelen waarvoor zij tot de gemeenschap gerechtigd zijn. _____

III. het bestuur _____

artikel 57. het bestuur, vertegenwoordiging vereniging _____

- 57.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer _____
bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal _____
bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur _____
bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. _____
Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te _____
vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat,
kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders _____
worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat,
benoemt het uit zijn midden een voorzitter, secretaris en een _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 59 -

- penningmeester. _____
- 57.2 Het bestuur *moet onmiddellijk* de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden *en* _____ wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld laten _____ inschrijven in het handelsregister. _____
- 57.3 De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens _____ vervanging voorzien. _____
- 57.4 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet _____ anders bepaalt dan wel de vergadering niet anders besluit, draagt het _____ bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de middelen van de vereniging, met inachtneming _____ van het bepaalde in artikel 47. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. _____
- 57.5 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan - van vaststellingsovereenkomsten, *en* voor het verrichten van _____ rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een _____ nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de - vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit _____ bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). _____
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, - voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van _____ incassoprocedures. _____
Deze regeling heeft externe werking en geldt dus ook tegenover _____ (rechts)personen die rechtshandelingen aangaan met de vereniging. _____
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd. *Daarbij geldt* - dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de vergadering vast te stellen ander _____ bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter. _____
- 57.7 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. _____
- 57.8 Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf - dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de _____ bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 60 -

- verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is —
van toepassing; _____
- d. in afwijking van het in dit artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid —
van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering —
niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
- e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de* —
voorwaarde dat alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het
voorstel. _____
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van _____
besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden _____
kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of _____
bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van _____
eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd
partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een _____
meerderheidsbelang hebben. _____
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —
- artikel 58. informatieverstrekking** _____
- 58.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan _____
iedere eigenaar (waaronder in dit artikel begrepen een ondereigenaar) die —
dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van —
het gebouw en/of de grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn —
verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer —
betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de
eigenaars en gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en _____
telefoonnummer van het bestuur en van de beheerder. Het bestuur geeft de
eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of _____
fotokopieën te maken van de boeken, registers en bescheiden *die door hem*
zijn ingezien. _____
- 58.2 Tot de in artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die _____
betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: _____
- a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging —
zoals bedoeld in artikel 2:10 BW; _____
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; _____
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren —
van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap; —
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of _____
onderhoud van het gebouw; _____
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van _____
nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; _____
- f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane _____
overeenkomsten; _____
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, —
gebruikers en stemgerechtigden; en _____
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 61 -

58.3 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website.

artikel 59. register van eigenaars en gebruikers

59.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Teneinde het bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om, zodra hij eigenaar en/of gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en *onmiddellijk* ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling zoals bedoeld in artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst zoals bedoeld in artikel 37.1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

59.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die de levering van een appartementsrecht verzorgt, zo spoedig mogelijk de hiervoor in artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

artikel 60. boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het bestuur is verplicht de in artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers zoals bedoeld in artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers zoals nader omschreven in artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

artikel 61. administratie en beheer

61.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 62 -

verstaan het ontvangen en (*laten*) incasseren van alle betalingen en het —
doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest —
uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven —
aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar —
aan te wijzen beheerder onder de voorwaarden als door haar met die —
beheerder worden overeengekomen. —

61.2 De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te —
dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig —
beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die beheerder overeen —
te komen. —

*De functies van administratief Beheerder en Bouwtechnisch beheerder —
kunnen in één persoon of instantie verenigd worden. —*

*Zoals hierna vermeld in artikel 71 wordt Park concepts benoemd tot eerste —
bestuurder. —*

IV. raad van commissarissen en commissies —

artikel 62. raad van commissarissen —

62.1 De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in —
welk geval het volgende geldt. —

62.2 De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer —
commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. —
*Als de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt —
hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. —*

62.3 De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd —
benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst —
en ontslagen. —

*Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens —
vervanging voorzien. —*

62.4 Een commissaris hoeft geen eigenaar te zijn. —
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met —
de functie van bestuurder, van voorzitter of van lid van een commissie van —
de vereniging. —

62.5 De raad van commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het —
huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van —
de raad van commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op —
de algemene gang van zaken in de vereniging. —

*Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering —
zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad van commissarissen dit wenselijk —
oordeelt. —*

62.6 Het bestuur *geeft* aan de raad van commissarissen alle door *de raad* —
gewenste inlichtingen en verleent *de raad* desgewenst inzage in alle boeken, —
bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. —

62.7 De raad van commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en —
voorts zo dikwijls de voorzitter van de raad van commissarissen of een ander —

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 63 -

lid van de raad van commissarissen dat wenst. _____

De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering – aanwezig te zijn. _____

62.8 Indien de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende: _____

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad van commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen; _____
- b. in de vergaderingen van de raad van commissarissen komt aan elke _____ commissaris één stem toe; _____
- c. de raad van commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met _____ volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de _____ meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een _____ schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van toepassing; _____
- d. in afwijking van het in dit artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid – van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en _____
- e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, *onder de voorwaarde dat* alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____

62.9 Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde _____ worden notulen gemaakt. _____

artikel 63. commissies _____

63.1 De vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden – commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. _____

63.2 Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering - al - dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, *die bestaat* uit ten _____ minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet _____ verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter. _____ De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen _____ aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere _____ gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te _____ stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij huishoudelijk _____ reglement worden geregeld. _____

N. Huishoudelijk reglement _____

artikel 64. huishoudelijk reglement _____

64.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: _____

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke _____ gedeelten en de gemeenschappelijke zaken *waaronder expliciet de* _____ *verandering van de inrichting van de gemeenschappelijke Binnentuin (na de oplevering van de ingerichte binnentuin) en een gemeenschapsregeling komt*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 64 -

- te gelden ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke Binnentuin;* _____
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten; _____
- c. de orde van de vergadering; _____
- d. de instructie aan het bestuur; _____
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; _____
- f. het behandelen van klachten; _____
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; _____
- h. het gebruik van de privé-gedeelten zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; _____
- i. de hoogte van de boetes zoals bedoeld in artikel 45.2; _____
- j. besluiten zoals bedoeld in artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; _____
- k. een kostenverdeling zoals bedoeld in artikel 56.8; _____
- l. wijziging van de in het reglement opgenomen drempelbedragen; en _____
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet *al* in het reglement is geregeld. _____
- 64.2 De regels zoals bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
- 64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement *zijn niet geldig*. _____
- 64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid zoals bedoeld in artikel 56.5. _____
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing. _____
- 64.5 Het in artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. _____
- 64.6 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers *van het kadaster*. _____
- O. Wijziging van de akte** _____
- artikel 65. wijziging van de akte** _____
- 65.1 Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. _____
- 65.2 In afwijking van het in artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van* een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt. _____
- 65.3 In de oproeping tot de in artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 65 -

- vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* _____ voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping *moet* worden gevoegd. _____
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste _____ veertien dagen. _____
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot _____ wijziging *wordt* behandeld hebben gedaan, *moeten* ten minste vijf dagen _____ voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen - wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. _____
- 65.6 Het bepaalde in de artikel 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het _____ besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden _____ aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. _____
- 65.7 Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft _____ gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte _____ vernietiging van het besluit vorderen. _____
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie - maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. _____
- 65.9 *Voor* een wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* van hen die een _____ beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), *en, als* een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van - de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een _____ erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. _____
- 65.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe _____ opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de _____ openbare registers *van het kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering zoals bedoeld in artikel 65.2, wordt de notariële - akte waarbij het bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. _____

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging _____

artikel 66. opheffing splitsing en ontbinding vereniging _____

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan _____ uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de - openbare registers *van het kadaster*, met inachtneming van het bepaalde *in artikel* _____ 5:143, lid 2 BW. _____

Q. Geschillenbeslechting _____

artikel 67. geschillenbeslechting _____

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het - geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting *via* arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 66 -

R. Indexering

artikel 68. indexering

De in het reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk is aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Afsluiting

artikel 69

- 69.1 *De Vergadering en de voorzitter/het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Complex, behoudens het hierna bepaalde.*
- 69.2 *Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.*
- 69.3 *De gerechtigde is tot en met het moment van oplevering van het Complex en de privé- gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds als bedoeld in artikel 14.*
- 69.4 *De gerechtigde is bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Complex en de privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de privé-gedeelten als de gemeenschappelijke ruimten aan te brengen als bedoeld in artikel 24 en artikel 25.*

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

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 67 -

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 —
tegelijktijd 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 —
mededelen 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 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.*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 68 -

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. _____

artikel 71. benoeming eerste bestuurder _____

Tot eerste bestuurder van de vereniging worden benoemd: Park concepts, gevestigd _____ te 3065 DC Rotterdam, Jan van Leentvaarlaan 30, ingeschreven bij het _____ handelsregister onder nummer 60825103. _____

artikel 72. slotbepaling _____

Al het vorenstaande geldt voor zover bij een wettelijke regeling niet anders is _____ bepaald. _____

4. Volmacht _____

4.1 Iedere Eigenaar (alsmede haar rechtsopvolger(s)) dient (dienen) in de akte van _____ levering van zijn/haar Appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te _____ verlenen aan (ieder afzonderlijk) het Bestuur van de Vereniging en aan de _____ Gerechtigde, met de macht van substitutie: _____

- a. tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde _____ splitsingsreglement en/of de splitsingstekeningen alsmede het bij de splitsing _____*

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 69 -

- vastgestelde splitsingsreglement en/of de splitsingstekeningen, teneinde —
deze reglementen en/of tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie; —
dan wel _____
- b. om op verzoek van de Gerechtigde, de gemeente, de provincie, het _____
waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te —
zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals _____
erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen,
al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te _____
realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen, zowel aan —
of in het Appartementsrecht, het Complex of bijbehorende grond, ten _____
behoefte van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne _____
installatie/kabelinstallatie, en dergelijke. _____
- 4.2 Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de —
bouw en tot maximaal twee (2) jaar na voltooiing van het Complex door het _____
Bestuur en/of de Gerechtigde schriftelijk aan de Eigenaars moeten worden _____
kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, —
onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. _____
- 4.3 Indien het Privé-gedeelte van een Eigenaar door de voorgenomen aanpassing —
van het Reglement een wijziging ondergaat, zal door de betreffende Eigenaar —
een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt. _____
- 4.4 De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk twee (2) —
jaar na voltooiing van het Complex. _____
Een Eigenaar en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om deze _____
volmacht - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) -
ten behoeve van de Gerechtigde en het Bestuur als kettingbeding aan de nieuwe —
rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en —
namens de Gerechtigde en het Bestuur van de Vereniging aan te nemen. Indien —
een Eigenaar of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot _____
(weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Gerechtigde en het —
Bestuur een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor —
iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd —
met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te _____
publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle _____
huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij —
de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk —
waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande —
aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer —
van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld —
indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. —

Artikel 5. Woonplaats

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest de rechthebbende woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

rechtskeuze

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. _____

Let op:

Dit betreft een conceptakte van splitsing.

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.

- 70 -

Bijlagen _____

Dit zijn de bijlagen: _____

- de volmacht; _____

- de splitsingstekening; _____

- het document toekenning complexaanduiding door het kadaster; _____

- de uitwerking breukdelen. _____

Slot _____