

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, +, verscheen voor mij, mr. Ronald Huibert Boertje, notaris te Waddinxveen:

+;

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam aan IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, gemelde vennootschap: **BPD Ontwikkeling B.V.**, hierna te noemen: "**de gerechtigde**".

VOLMACHT

Van de volmacht op de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

een perceel bouwterrein, gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +,

aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend en van welk perceel de verificatiekosten reeds bij na te melden akte van levering de dato + zijn voldaan;

op welk perceel de gerechtigde een appartementengebouw heeft ontwikkeld, bestaande uit achttien woningen met verder bijbehoren en een vrijstaande gemeenschappelijke berging met verder bijbehoren.

Ten behoeve van de voorgenomen levering/uitgifte in erfpacht van voormelde woningappartementen gaat de gerechtigde over tot splitsing van voormeld perceel en het daarop te stichten gebouw met toebehoren. Gemelde onroerende zaak is door de gerechtigde - met meer onroerend goed - in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4 op + in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopprijs - op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bestaande lasten en beperkingen betreffende het gebouw en de daarbij behorende grond wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen

Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie 17 maart 2020" (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

*6.5 Het Verkochte wordt geleverd in de staat, zoals is beschreven in de Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden (**bijlage 5**). In aanvulling hierop zijn de volgende juridische en fiscale bepalingen van kracht:*

- a. ten aanzien (enzovoorts)*
- c. ten aanzien van de milieukundige staat: met de eigenschappen, die voor de bestemming en het gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, nodig zijn. Voor wat betreft de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart GEM op basis van de Bodemgeschiktheidsverklaring Deelgebied H en I Park Triangel te Waddinxveen, afgegeven door de ODMH op 12 februari 2020 (**bijlage 9**) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, om welke reden en in welke mate ook, is voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart GEM ter zake onvoorwaardelijk en onherroepelijk. Deze vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging.*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet- over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van eventuele overstekende daken, dakgoten, hemelwaterafvoeren, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot

gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 9

1. *Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen en groen (in de vorm van bomen, lage hagen met een hoogte van circa vijfenzeventig centimeter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of (metalen) hekwerken op het verkochte (laten) aanbrengen (in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen), welke erfafscheidingen en groen de begrenzingen zullen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen (openbaar) gebied. Deze erfafscheidingen en groen zullen eigendom worden van de betreffende eigenaar van deze kavel.*

Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheidingen en groen in stand te houden;

het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheidingen en groen te verwijderen.

Terzake van het onderhoud van de betreffende erfafscheidingen en groen geldt het navolgende:

- *gedurende de eerste drie (3) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen hagen voor rekening van koper (BPD Ontwikkeling B.V.) komen;*
- *koper (BPD Ontwikkeling B.V.) zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen schermen met klimop verzorgen totdat de schermen dicht begroeid zijn, doch in ieder geval gedurende de eerste twee (2) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen;*
- *gedurende het eerste jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woningen zal het onderhoud van de betreffende op het verkochte aan te brengen bomen voor rekening van koper (BPD Ontwikkeling B.V.) komen;*

ten aanzien van voormeld onderhoud geldt uitdrukkelijk dat BPD Ontwikkeling B.V. gerechtigd is dit onderhoud op te dragen aan een door haar aan te wijzen derde partij en dat dit onderhoud uitsluitend zal plaatsvinden vanaf het voor- of naastgelegen openbaar gebied, zodat de betreffende eigendom bij het uitvoeren van het onderhoud niet betreden zal worden.

Na afloop van voormelde termijnen zal het betreffende onderhoud voor rekening komen van de eigenaren van de betreffende woningen waarop voormelde zaken zijn gelegen,

alles (zowel voor wat betreft de instandhoudingsverplichting als de onderhoudsverplichting) op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde partij en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

2. *Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).*
3. *Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:*
 - *deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;*
 - *degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.*

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw en de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe is een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in depot genomen onder nummer: +.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 18 de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland heeft op + een verklaring afgegeven. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: Waddinxveen sectie E nummer +-A.

De verklaring alsmede een exemplaar van voormelde tekening zijn aan deze akte gehecht.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. **het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 24 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 1, uitmakende het tweeënvijftig/achthonderdeenennegentigste (52/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;**
2. **het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 26 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 2, uitmakende het eenenvijftig/achthonderdeenennegentigste (51/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en**

- een voorlopige oppervlakte is toegekend;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 28 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 3, uitmakende het vijftig/achthonderdeenennegentigste (50/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
 4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 30 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 4, uitmakende het vijftig/achthonderdeenennegentigste (50/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
 5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 32 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 5, uitmakende het vijftig/achthonderdeenennegentigste (50/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren,

- gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
6. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder bijbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 34 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 6, uitmakende het vijftig/achthonderdeenennegentigste (50/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
7. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 36 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 7, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
8. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de

- eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 38 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 8, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
- ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
9. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 40 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 9, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
- ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
10. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 42 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 10, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren,

- gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
11. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 44 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 11, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
12. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 46 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 12, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
13. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van

- de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 48 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 13, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
14. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 50 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 14, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
15. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 52 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 15, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht,

- bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
16. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 54 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 16, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht,
bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;
17. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 56 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 17, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht,
bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging;
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;

18. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder bijbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk gelegen aan Notenhout 58 te Waddinxveen, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E, complexaanduiding +-A, appartementsindex 18, uitmakende het negenenveertig/achthonderdeenennegentigste (49/891) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bouwterrein gelegen aan Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit achttien (18) woningen met verder bijbehoren, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping van het gebouw en een vrijstaande gemeenschappelijke berging; ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;

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

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Ieder der Eigenaars is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel. De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte (gebruiksoppervlakte (GBO)) van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een aan deze Akte gehechte lijst.

Artikel 27.1

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 18 is woning voor privé doeleinden.

Artikel 46.2

De Vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Notenhout 24 tot en met 58 (even nummers) te Waddinxveen".

De Vereniging is gevestigd te Waddinxveen, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 51.2

Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de Splitsing betrokken is, derhalve achttien (18).

Iedere Eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 12.1 sub g.

Artikel 12.1 sub g. wordt aangepast als volgt:

g. de leidingen en buizen voor:

- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
- het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;

met uitzondering van de leidingen, buizen en installaties bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f, g en h;

Artikel 18.4

Aan artikel 18 wordt toegevoegd:

"18.4 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de Vergadering."

Artikel 61.1

In afwijking van het bepaalde in artikel 61.1 draagt het bestuur de administratie voor de periode tot een jaar na de algemene oplevering van het gebouw op aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DS Beheer B.V., statutair gevestigd te Roelofarendsveen, kantoorhoudende te 2288 GK Rijswijk, Lange Kleiweg 14, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82920451.

I. OVERGANGSBEPALINGEN

1. De eventuele bepalingen in het Reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De Vergadering van eigenaars en het Bestuur, voor zover aan hen 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 jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel ten minste twee/derde van de Appartementsrechten is overgedragen.

J. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige Bestuurder van voormelde Vereniging van eigenaars en tot Voorzitter van de eerste Vergadering(en).

K. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar.

L. SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om