

**AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN@**  
van het perceel grond met het in aanbouw zijnde pand aan de @ te  
Moordrecht@

ontwerp d.d. 18 maart 2020

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

@, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 4, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158; **BPD Ontwikkeling B.V.**, hierna ook te noemen: "de Gerechtigde".

Volmacht

De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

**De verschenen persoon verklaarde het volgende.**

HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND:

De gerechtigde is eigenaar van het perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde pand, bestaande uit drie woningen met bergingen, tuin en verder toebehoren, staande en gelegen aan de @ te **Moordrecht**, kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, nummer @, groot @.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Moordrecht, sectie D, nummer @ is door de Gerechtigde in eigendom verkregen als volgt:

- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes januari tweeduizend vijf, in deel 40589 nummer 52 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. W.C.A. van der Heiden, notaris te Liesveld;

- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend negen, in deel 56192 nummer 13 van een afschrift van een proces-verbaal van naamswijziging, op achtentwintig januari tweeduizend negen opgemaakt door mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam;
- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig juli tweeduizend negen, in deel 56959 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op zeventien juli tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft;
- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes november tweeduizend twaalf, in deel 62145 nummer 86 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde verleden voor mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft, mede in verband met een akte van rectificatie op negen november tweeduizend twaalf verleden voor notaris Dröge, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 62157 nummer 111;
- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig maart tweeduizend dertien, in deel 62693 nummer 119 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, mede in verband met een akte van rectificatie op negentien september tweeduizend zestien verleden voor notaris Smal voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 69060 nummer 120, alsmede
- \* een akte van rectificatie op elf oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend zestien, in deel 69218 nummer 17;
- \* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend zestien, in deel 67652 nummer 115

van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;

\* gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentien september tweeduizend zestien, in deel 69060 nummer 121 van een afschrift van een akte van beëindiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas.

#### BESLUIT TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het recht van de gerechtigde op bedoeld gebouw met de daarbij behorende grond, in de zin van artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

#### SPLITSINGSTEKENING/VERKLARING BEWAARDER

Daartoe is het gebouw met bijbehorende grond uitgelegd in een plan van alle (bouw)lagen, bestaande uit één (1) - aan deze akte te hechten- blad. De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op @ een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Bij die verklaring is tevens voor het onderhavige kadastrale perceel vastgesteld het complexnummer @-A.

Op gemeld plan zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

#### OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN.

Voormeld gebouw met bijbehorende grond wordt gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging, tuin en verder toebehoren, gelegen aan @ te @, (bouwnummer 186), kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, complexaanduiding @-A, appartementsindex **1**;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met trapopgang en berging op de begane grond en verder toebehoren, (bouwnummer 187) gelegen aan @ te **Moordrecht**, kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**, complexaanduiding @-A, appartementsindex **2**,
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met trapopgang en berging op de

begane grond en verder toebehoren, gelegen aan @ te **Moordrecht**,  
(bouwnummer 188) kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **D**,  
complexaanduiding @-**A**, appartementsindex **3**,  
welke appartementsrechten, na splitsing als hiervoor bedoeld, alle zullen  
toebehoren aan de gerechtigde.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING  
REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij vervolgens over tot voormelde splitsing in  
appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het  
Burgerlijk Wetboek als volgt:

HET REGLEMENT.

Gemeld reglement zal omvatten de artikelen die zijn opgenomen in het  
"Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" - hierna aangeduid als  
"modelreglement"-.

De akte houdende het modelreglement is ingeschreven in het register  
Hypotheek 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare  
Registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer  
160.

De artikelen van het modelreglement worden beschouwd woordelijk in deze  
akte te zijn opgenomen, voorzover in die artikelen geen wijzigingen en  
aanvullingen worden aangebracht door het navolgend "aanvullende reglement".  
De uitwerkingen, wijzigingen en aanvullingen op de van toepassing verklaarde  
bepalingen van het modelreglement luiden als volgt.

(De navolgende aanduidingen van artikel(-nummers) en lid(-nummers)  
verwijzen naar en corresponderen met de betreffende aanduidingen in het  
modelreglement.)

UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 9

Lid 1.

Iedere Eigenaar van een Appartementsrecht is voor **één/derde (1/3<sup>e</sup>)** gedeelte in  
de Gemeenschap gerechtigd.

Artikel 27

Lid 1

Deze bestemming is voor elk Privé gedeelte: woning met berging voor privé-doeleinden.

Artikel 46 lid 2.

De naam van de Vereniging is: “**Vereniging van eigenaars @**”.

De Vereniging heeft haar zetel in de gemeente Moordrecht, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 51 lid 2

Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie (3).

Iedere Eigenaar brengt één (1) stem uit voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.

WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 9

Na lid 3 wordt een nieuw lid toegevoegd luidende:

“Ondersplitsing is niet toegestaan.”

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 lid 2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, 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 balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de leidingschachten, alsmede 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 betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 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 hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip 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 droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste 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 bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
  - i. de overige collectieve voorzieningen.
- 2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in 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:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) 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 balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11 lid 1

- onder d;
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - 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 alsmede 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 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 die zich bevinden 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.

Artikel 24

Na lid 5 wordt een lid toegevoegd luidende:

“6 De Eigenaar en Gebruiker mogen zonder toestemming van de Vergadering geen (schotel)antennes en koelinstallaties bevestigen aan de gevels en/of op het dak.”

Artikel 33.

Lid 1 van dit artikel wordt aangevuld met de navolgende bepaling, luidende:



“De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.”

**T Overgangsbepaling**

- 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 zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
- 2 Bij de eigendomsoverdracht door de Gerechtigde aan de verkrijger zal door de verkrijger een bedrag van @ (€ @) per Appartementsrecht verschuldigd zijn, zulks als onderdeel van de eerstverschuldigde voorschotbijdrage.
- 3 De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten 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.
- 4 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel ten minste twee/derden van de Appartementsrechten door de Gerechtigde aan derden is overgedragen en alles onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde.

Artikel 65 lid 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

- “2 In afwijking van het in Artikel 65 lid 1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5<sup>e</sup>) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.”

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE  
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.**

Met betrekking tot kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. de situatietekening welke is gehecht aan voormelde Algemene Akte, waarop is aangegeven dat aan de voorzijde van het appartementencomplex een beukenhaag met een hoogte van ongeveer tachtig (80) centimeter door de Koper en diens rechtsopvolgers moet worden aangebracht en

onderhouden en zonodig vernieuwd.

B de Algemene Voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst en in voormelde Algemene Akte.

Een door de verschenen persoon gewaarmerkt exemplaar daarvan zal aan deze akte worden gehecht; deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

EERSTE BESTUUR.

Gelet op artikel 57 lid 1 zal het eerst fungerende Bestuur van de Vereniging worden gevormd door:

@.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen. De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen .

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen persoon ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om @