



Zaaknr.: 2018P26976CP

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN TOEDELING

Heden, een en dertig augustus tweeduizend achttien, verscheen voor mij, Mr Constantijn Laurent —
Papaïoannou, notaris te Dordrecht: —
mevrouw Miranda Diana Gerarda Batenburg-den Boer, notarieel medewerkster, geboren te Oud- —
Beijerland op negen en twintig september negentienhonderd twee en zeventig, kantooradres Singel —
81 te 3311 PB Dordrecht; —

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. a. de heer **JAN VAN GIJN**, geboren te Gouda op negentien maart —
negentienhonderdtweeënveertig, (Nederlands Paspoort nummer NPL2R6859, afgegeven op
twintig mei tweeduizend veertien), —
b. mevrouw **MARIA JOHANNA JOSEPHINA OLVERS**, geboren te Dordrecht op een februari —
negentienhonderdvierenveertig, (Nederlands Paspoort nummer NXCR69FD2, afgegeven te —
Haarlemmermeer op vijftien november tweeduizend vijftien), —
gehuwd en tezamen wonende Bakkersdreef 49 te 2920 Kalmthout, België; —
2. a. de heer **FRANCISCUS SCHOENMAKERS**, geboren te Rotterdam op twaalf juni —
negentienhonderdeenenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXKD0L374, afgegeven te —
Dordrecht op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien), —
b. mevrouw **INGRID GERTRUDE MARTINOT**, geboren te Rotterdam op negentien juni —
negentienhonderdvijfenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NNH3FC3H7, afgegeven te —
Dordrecht op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien), —
gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Toutenburg 37 te —
3328 WK Dordrecht; —
3. mevrouw **KRINA VOGEL**, geboren te Vlaardingen op tien mei negentienhonderddrieënvijftig, —
(Nederlands Paspoort nummer: NN71BP769, afgegeven te Dordrecht op achtentwintig maart —
tweeduizend achttien), wonende Iroko 165 te 3315 PN Dordrecht, thans ongehuwd, niet —
geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet-hertrouwd weduwe
van de heer Gerrit Don; —
4. a. de heer **RONALD JAN BERTUS NIJMAN**, geboren te Rotterdam op eenentwintig juli —
negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NPBKHR8C7, afgegeven te —
Dordrecht op eenentwintig november tweeduizend zestien), —
b. mevrouw **SUSANNA ELIZABETH KUIK**, geboren te Rotterdam op negenentwintig augustus
negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXBPC3L15, afgegeven te —
Dordrecht op zevenentwintig mei tweeduizend vijftien), —
gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Kinkelenburg 47 te 3328
AG Dordrecht; —
5. a. de heer **JOZEF JACOBUS VETH**, geboren te Dordrecht op negenentwintig mei —
negentienhonderdvijfenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NRFP29JK0, afgegeven te —
Dordrecht op zes januari tweeduizend veertien), —
b. mevrouw **JACOBA VAN DER LINDEN**, geboren te Dordrecht op elf februari —
negentienhonderdachtenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NSL39L283, afgegeven te —
Dordrecht op zes januari tweeduizend veertien), —
gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Van Doesburg-erf 83 te —
3315 RC Dordrecht; —
6. a. de heer **JACQUES HEINRICH JOHANNES KEIJZER**, geboren te 's-Gravenhage op zestien
april negentienhonderdvierenveertig, (Nederlands Paspoort nummer NM4FDHDB6, —



- afgegeven te Dordrecht op negentien maart tweeduizend veertien), _____
- b. mevrouw **GEERTRUIDA ANTHONIA VAN DE WIJGERT**, geboren te Dordrecht op drie _____ februari negentienhonderdzesenveertig, (Nederlands Paspoort nummer NR3DPDDJ2, _____ afgegeven te Dordrecht op negentien maart tweeduizend veertien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Liechtensteinhof 15 te 3329 BJ Dordrecht; _____
7. a. de heer **OLIVIER LEENDERT VAN DE KLIPPE**, geboren te Geertruidenberg op vier april _____ negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXD7PD4J5, afgegeven te _____ Dordrecht op eenentwintig februari tweeduizend zeventien), _____
- b. mevrouw **ADRIANA CATHARINA MARIA ERNEST**, geboren te Fijnaart en Heijningen op _____ achttien september negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer _____ NU9H6PL54, afgegeven te Dordrecht op eenentwintig februari tweeduizend zeventien), _____ gehuwd op huwelijksvoorwaarden en tezamen wonende Stevensweg 101 te 3319 AJ Dordrecht; -
8. a. de heer **MARINUS TEEKMAN**, geboren te Zwolle op elf mei negentienhonderdvierenvijftig, - (Nederlands Paspoort nummer: BRJR992D5, afgegeven te Bergen op Zoom op eenentwintig juli tweeduizend zestien), _____
- b. mevrouw **DIRKJE VISSCHER**, geboren te Amsterdam op een augustus _____ negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: NRFRPR3K9, afgegeven te _____ Bergen op Zoom op drie september tweeduizend veertien), _____ beiden ongehuwd en geen geregistreerd partner en tezamen wonende Nieuwland 19 te 4617 MB Bergen op Zoom; _____
9. mevrouw **HENDRICA JOSEPHINA MARIA DE VRIES**, geboren te Alkmaar op eenendertig _____ augustus negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: NVHL8L6L8, afgegeven te Dordrecht op drieëntwintig mei tweeduizend zeventien), wonende Aletta Jacobs-erf 56 te 3315 EE Dordrecht, thans ongehuwd, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd _____ partnerschap en niet-hertrouwd weduwe van de heer Steven Cornelis Johannes van _____ Schaardenburg; _____
10. a. de heer **DANIEL LORJÉ**, geboren te 's-Gravenhage op vier september _____ negentienhonderdzevenenveertig, (Nederlands Paspoort nummer NN1RPRDK3, afgegeven te Dordrecht op tien maart tweeduizend veertien), _____
- b. mevrouw **JOHANNA ANTONIA DE JONG**, geboren te Dordrecht op negenentwintig _____ december negentienhonderdvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NY7BDLBP9, afgegeven te Dordrecht op negen januari tweeduizend vijftien), _____ gehuwd op huwelijksvoorwaarden en tezamen wonende Octant 246A te 3328 SM Dordrecht; _____
11. a. de heer **ROBERTUS ANTHONIUS GERARDUS VAN DER KUIL**, geboren te Rotterdam op eenentwintig maart negentienhonderdachtenveertig, (Nederlands Paspoort nummer _____ NN6D1D0R4, afgegeven te Rotterdam op twintig februari tweeduizend vijftien), _____
- b. mevrouw **ANNA CATHARINA MARIA KAULINGFREKS**, geboren te Batavia op _____ achtentwintig december negentienhonderdnegenenveertig, (Nederlands Paspoort nummer _____ NV35FJJR0, afgegeven te Rotterdam op twaalf juni tweeduizend zeventien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Maasboulevard 138 te 3011 TX Rotterdam; _____

hierna tezamen te noemen: de 'gerechtigde'. _____

Blijkende van gemelde volmachten uit elf onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht. _____

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde: _____

A. REGISTERGOED _____

De gerechtigde is eigenaar van een perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een appar _____



tementencomplex, gelegen in het plangebied Stadswerven, Kop van de Staart, Deelgebied B- Noord, plaatselijk bekend hoek Werf van Schouten / Werf van Gips te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht in sectie I nummer 3019, groot zes are en eenentwintig centiare (06.21 a);

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

hierna te noemen het 'gebouw'.

Ten aanzien van welk perceel, per zes en twintig mei tweeduizend veertien en per achttien januari tweeduizend zestien meldingen, bevelen, beschikkingen of vorderingen Wet Bodembescherming bestaan, ontleend aan WKPB 544_1 en WKPB 575, betrokken bestuursorgaan: Gemeente Dordrecht.

Het registergoed zal door de gerechtigde sub 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 10. en 11. ieder voor het een/tweeëntwintigste (1/22^e) of wel tezamen voor het een/elfde (1/11^e) onverdeeld gedeelte en de gerechtigde sub 3. en 9. ieder voor het een/elfde (1/11^e) onverdeeld gedeelte, in eigendom worden verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijzen en afstanddoening van de rechten op ontbinding van de overeenkomsten, mede op heden verleden voor mij, notaris.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen op het gebouw en de daarbij behorende grond wordt verwezen naar gemelde aankomsttitel, mede heden, voor mij, notaris verleden, waarin woordelijk is vermeld:

G. OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden ten behoeve van Stedin - Netbeheer N.V. de dato achttien september tweeduizend dertien, waarbij zijn gevestigd erfdienstbaarheden van weg en het leggen, hebben, onderhouden en weer opnemen van kabels op de locatie plaatselijk bekend Maasstraat 11 (Biesboschhal). Verkoper verklaart dat deze erfdienstbaarheden geen betrekking hebben op het verkochte.

H. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWGROND STADSWERVEN - KOP VAN DE STAART DEELGEBIED B-NOORD STICHTING MINIDORP IN DE STAD

Op de koopovereenkomst en levering zijn van toepassing de bijzondere verkoopvoorwaarden bouwgrond Stadswerven - Kop van de Staart Deelgebied B-Noord Stichting Minidorp in de Stad, woordelijk luidende als volgt:

Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 1 Bestemming en gebruik

- 1.1 Het Verkochte mag niet anders gebruikt worden dan voor doeleinden, die ingevolge het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zijn toegelaten.
- 1.2 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte mogen het verkochte en de daarop aangebrachte opstallen niet anders gebruiken dan voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder 1.1 bedoelde bestemming(en). Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden.
- 1.3 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het burgemeester en wethouders - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden - kunnen verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein



worden gebruikt in strijd met de onder 1.1 bedoelde bestemming(en).

Artikel 2 Parkeerplaatsen

- 2.1 De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen te realiseren in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw en in eigendom over te dragen aan de individuele kopers, niet afzonderlijk van de woning(en) aan derden te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren.
- 2.2 Indien en voor zover een individuele koper eveneens de eigendom verwerft van een of meer parkeerplaatsen gelegen in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw, verbinden de koper en eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zich tegenover de gemeente om deze parkeerplaats(en) niet aan anderen dan de eigenaren van de in het appartementengebouw te realiseren woningen te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren aan derden.

Artikel 3 Kwalitatieve verplichting

- 3.1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals hiervoor vermeld in artikel 1 en 2, als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
- 3.2 Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke bedingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,- 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.

Artikel 4 Toegankelijkheid, gebruik en onderhoud parkeerplaatsen

De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen te realiseren in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw en in eigendom over te dragen aan de individuele kopers, voor motorvoertuigen toegankelijk en in stand te houden c.q. te onderhouden.

De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich voorts tegenover de gemeente de hier bedoelde parkeervoorziening(en) daadwerkelijk te gebruiken voor het stallen van motorvoertuigen en deze parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen ook feitelijk en fysiek geschikt te houden overeenkomstig de bestemming, zodat gebruik als parkeervoorziening blijvend is gewaarborgd.

Artikel 5 Kettingbeding

- 5.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde in de artikelen 2 van de Bijzondere Verkoopvoorwaarden en de onderhavige bepaling, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijf en twintigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.



Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derden beding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in het vorige lid bedoelde als de daarin opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

- 5.2 Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke verplichtingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,- 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.

De hiervoor aangehaalde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en boetebedingen worden hierbij door en ten behoeve van verkoper aan koper opgelegd, welke verplichtingen hierbij worden aangemerkt als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en worden als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Voormelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

De hiervoor aangehaalde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en boetebedingen worden hierbij door en ten behoeve van verkoper aan koper opgelegd, welke verplichtingen hierbij worden aangemerkt als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en worden als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Voormelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

I. VESTIGING OPSTALRECHT WISSELPLAAT

Het door en voor rekening van koper op het verkochte te realiseren bouwplan voorziet in het aanbrengen van een constructief aan het gebouw bevestigde wisselplaat in het aan de gemeente in eigendom toebehorende openbaar gebied direct aansluitend voor de ingang van de in het plan begrepen parkeergarage. In verband hiermee komen verkoper en koper overeen bij deze ten behoeve van deze voorziening het navolgende recht van opstal/onderstal te vestigen.

De gemeente verleent om niet aan koper die van de gemeente aanvaardt:

het zakelijk recht van opstal voor het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van een wisselplaat in het op tekening nr. U-109-71 d.d. een mei tweeduizend achttien met zwarte omlijning en schuine arcering aangegeven gedeelte van het aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie I nummer 3070, groot zes centiare (06 ca);

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend.

J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING

Het door en voor rekening van koper op het verkochte te realiseren bouwplan voorziet in het aanbrengen van uitwendige balkons die boven aan de gemeente in eigendom toebehorende openbare grond worden gesitueerd. In verband hiermee komen verkoper en koper overeen de navolgende rechten van overbouwing te vestigen.



Ten behoeve van het verkochte, kadastraal bekend zoals hiervoor aangegeven als heersend erf en ten laste van de aan de gemeente in eigendom verblijvende aangrenzende gedeelten openbare weg kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie I nummer 3069 wordt gevestigd een erf — dienstbaarheid in de vorm van het recht van overbouwing strekkende tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van uitwendige balkons als integraal bouwkundig onderdeel van de door koper op het verkochte te realiseren appartementengebouw, welke perceel gedeelten in zwart zijn aangegeven op tekening nummer U-109-71 de dato een mei — tweeduizend achttien, gezamenlijk groot circa acht vierkante meter.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met 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.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 — van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 11 de gedeelten van het gebouw 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 appartements — rechten.

Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van in depot name van de bewaarder van de Dienst — voor het kadaster en de openbare registers is de complexaanduiding van het in de splitsing te be trekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **3068-A.**

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als — bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartements — rechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eer — ste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane — grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eer — ste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane — grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de — tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de bega — ne grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de — tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de bega — ne grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de der — de verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane — grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 5;



6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 6; _____
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 7; _____
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 8; _____
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 9; _____
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 10; _____
11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging en stallingsplaats op de begane grond, plaatselijk bekend te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, — complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 11; _____

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 inbegrip van een gedeelte van de bijbehorende ANNEX, te weten artikel 28. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor Mr. H.M. Holster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **negentien december tweeduizend zeventien** in register Hypotheken 4, deel **72212**, nummer **160**. _____

G. UITWERKING MODELREGLEMENT _____

Artikel 8 _____

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende: _____

- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 1** voor **achthonderdzesenveertig/tienduizendste (846/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 2** voor **negenhonderd/tienduizendste (900/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 3** voor **zeshonderdzevenennegen** _____



- tig/tienduizendste (697/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 4** voor **eenduizend zevenenzeven** — **tig/tienduizendste (1.077/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 5** voor **achthonderd** — **twaalf/tienduizendste (812/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met **indices 6 en 8**, ieder voor **negen** — **honderdachtenveertig/tienduizendste (948/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 7** voor **achthonderdnegen** — **tien/tienduizendste (819/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 9** voor **negenhonderdvierender** — **tig/tienduizendste (934/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 10** voor **achthonderddrieënder** — **tig/tienduizendste (833/10.000^e)** aandeel; _____
 - de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 11** voor **eenduizend eenhonderdzes** — **entachtig/tienduizendste (1.186/10.000^e)** aandeel. _____

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht. _____

Artikel 9 en 10

De in lid 1 van deze artikelen bedoelde breukdelen inzake de gerechtigdheid tot de baten en de bijdrage plichtigheid voor de schulden en de kosten zijn de volgende: _____

- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 1** voor **achthonderdzesenzeven** — **tig/tienduizendste (876/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 2** voor **negenhonderd** — **vijf/tienduizendste (905/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 3** voor **zevenhonderdachtennegen** — **tig/tienduizendste (798/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 4** voor **negenhonderdzevenennegen** — **tig/tienduizendste (997/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 5** voor **achthonderdachtenvijf** — **tig/tienduizendste (858/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van elk van de appartementsrechten met **indices 6 en 8**, ieder voor **negen** — **honderdnegenentwintig/tienduizendste (929/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 7** voor **achthonderdtweeënzes** — **tig/tienduizendste (862/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 9** voor **negenhonderdtweeëntwin** — **tig/tienduizendste (922/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 10** voor **achthonderdnegenenzes** — **tig/tienduizendste (869/10.000^e)** aandeel; _____
- de eigenaar(s) van het appartementsrecht met **index 11** voor **eenduizend vijfenvijf** — **tig/tienduizendste (1.055/10.000^e)** aandeel. _____

Artikel 27, lid 1

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning met berging en stallingsplaats voor privé doeleinden. _____

Artikel 46, lid 2

De vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaren Minidorp in de Stad**". _____

De vereniging is gevestigd te **Dordrecht**, doch kan elders kantoor houden. _____

Artikel 46, lid 3



De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en het groen, met uitzondering van de —
privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Voorts —
heeft de vereniging nog de navolgende doelstelling: _____

Het basisprincipe is dat er een respectvolle sociale relatie is tussen de bewoners; zelfstandigheid
en zelfredzaamheid wordt gekoppeld aan saamhorigheid. Er wordt gestreefd naar een goede —
verhouding tussen: individuele vrijheid, respect voor elkaars privacy, goed nabuurschap, iets voor
elkaar betekenen en een beschermd woonklimaat. Tevens wordt er beoogd de gemeenschappe —
lijke ruimtes te onderhouden met het oogmerk dat deze plaatsen veilig en hygiënisch door allen —
gebruikt kunnen worden. Van de bewoners wordt een gemeenschappelijk gedragen verantwoor —
delijkheid en de bereidheid naar vermogen bij te dragen aan de doelstelling verwacht. Al deze in —
tenties worden ondersteund door een formele regeling in de splitsingsakte en huishoudelijk re —
glement, waarbij geldt dat deze naar redelijkheid en billijkheid worden uitgelegd en toegepast. —

Artikel 51, lid 2 _____

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt **elf**. _____

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem
toebehorend appartementsrecht. _____

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT _____

Artikel 22 _____

Een nieuw lid 4 wordt aan artikel 22 toegevoegd en luidt als volgt: _____

Artikel 22, lid 4 _____

*Indien er een meningsverschil ontstaat over dit artikel dient in eerste instantie in de vergadering —
gestreefd te worden om tot een oplossing te komen. De wijze waarop zal in het Huishoudelijk —
Reglement worden geregeld.* _____

Artikel 28: Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen _____

Artikel 28 van het modelreglement wordt vervangen door artikel 28 van de ANNEX 2 van het mo —
delreglement. _____

Voorts wordt lid 1 van artikel 28 nog aangevuld met de navolgende zin: _____

In het Huishoudelijk Reglement is hiervoor nog meer aanvullende informatie geschreven. _____

Artikel 64 _____

Aan artikel 64 lid 6 wordt tussen de woorden "is" en "verplicht" het woord "niet" toegevoegd. _____

I. EERSTE BOEKJAAR _____

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig
december van het eerste daarop volgende jaar. _____

J. VERDELING EN LEVERING _____

Na de splitsing in appartementsrechten tot stand te hebben gebracht verklaarde de comparante,
handelend als gemeld, over te willen gaan tot verdeling en levering van de daaruit ontstane ap —
partementsrechten en daardoor de onverdeelde gerechtigdheid tot de appartementsrechten op te
heffen. _____

Ter uitvoering hiervan wordt hierbij per heden toebedeeld en geleverd aan: _____

1. de gerechtigde sub 1 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, ka —
dastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsin —
dex 1; _____
2. de gerechtigde sub 2 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, ka —
dastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsin —
dex 2; _____
3. de gerechtigde sub 3 genoemd, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dor —
drecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 3; _____



4. de gerechtigde sub 4 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 4; _____
5. de gerechtigde sub 5 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 5; _____
6. de gerechtigde sub 6 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 6; _____
7. de gerechtigde sub 7 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 7; _____
8. de gerechtigde sub 8 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 8; _____
9. de gerechtigde sub 9 genoemd, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 9; _____
10. de gerechtigde sub 10 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 10; _____
11. de gerechtigde sub 11 genoemd, ieder voor de onverdeelde helft, het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 3068-A, appartementsindex 11. _____

De verdeling en levering is geschied onder de volgende bepalingen en bedingen: _____

Artikel 1

Alle baten en lasten van het betreffende appartementsrecht zijn vanaf heden voor rekening van de betreffende deelnemer. _____

Artikel 2

Het betreffende appartementsrecht wordt toebedeeld: _____

- a. onvoorwaardelijk; _____
- b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan; _____
- c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld; _____
- d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld; _____
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld. _____

Artikel 3

De verdeling en levering is hiermede naar volkomen genoegen van de deelnemers verdeeld. Iedere deelnemer heeft het hem/haar toekomende ontvangen en in bezit genomen; zij hebben ter zake van deze verdeling en levering niets meer van elkaar te vorderen en verlenen elkaar hierbij kwijting en decharge. _____

K. OVERDRACHTSBELASTING

Aangezien ten aanzien van deze verdeling en levering geen wijziging komt in de gerechtigdheid - tot de oorspronkelijke gemeenschap en er geen sprake is een waardevermeerdering, is - conform het bepaalde in artikel 12 Wet op belastingen van rechtsverkeer en het bepaalde in Fiscale Encyclopedie De Vakstudie Belastingen van rechtsverkeer, Aantekening 2.3 bij genoemd artikel. - Ter zake de verdeling en levering is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

L. VOLMACHT



Elke gerechtigde verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de vereniging en/of de medewerkers van het kantoor van Notariskantoor Merwestein (met de macht van substitutie) tot: _____

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist — door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en _____
- b. het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte — aan te passen aan de feitelijke situatie. _____

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten. _____

M. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze akte, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en dat zijn lastgever tijdig vóór het verlijden een ontwerpakte heeft ontvangen, — van de inhoud van de akte heeft kennisgenomen en met de inhoud instemt. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en vijf en twintig minuten. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Ondergetekende, Mr. Constantijn Laurent Papaïoannou, notaris te Dordrecht, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

