

O 2015.026296.01

Heden, negentien oktober tweeduizend vijftien, verscheen voor mij, mr. Johannes Willem Felix van Gastel, notaris te Vlaardingen:

de heer Joannes Marinus de Bel, ten deze woonplaats kiezende ten kantore van ondergetekende notaris, kantoorhoudende te 3131 HX Vlaardingen, Westlandseweg 260, geboren te Rotterdam op veertien februari negentienhonderd negenenvijftig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Kaslee Projecten B.V., statutair gevestigd te Pijnacker, kantoorhoudende te 2641 PC Pijnacker (gemeente Pijnacker-Nootdorp), Katwijkerlaan 33, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24381434;
hierna te noemen: "Kaslee";

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Marupa Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Heinenoord, kantoorhoudende te 3077 BR Rotterdam, Oude IJsselmondsehoofd 49, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24344664;
hierna te noemen: "Marupa";

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Onroerend Goed Maatschappij Brentdale B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3011 HL Rotterdam, Delftsevaart 26, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24135343;
hierna te noemen: "Brentdale";

4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Capri Consultancy B.V., statutair gevestigd te Hendrik Ido Ambacht, kantoorhoudende te 3341 BT Hendrik-Ido-Ambacht, Vrouwgelenweg 84, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24188722;
hierna te noemen: "Capri";

Kaslee, Marupa, Brentdale en Capri hierna tezamen te noemen: "de gerechtigde" of "de eigenaren".

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van de "comparant" of "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 comparant verklaarde:

A. OVERWEGINGEN VOORAF

De eigenaren waren tezamen met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: 010 Investments B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2906 EG Capelle aan den IJssel, Rozensingel 32, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 52880680, gerechtigd tot alle appartementsrechten, plaatselijk bekend als Willem Buytewechstraat 157, 159 en 161 en Coolhaven 164, 166 en 168 te Rotterdam (postcode 3024 XE respectievelijk 3024 AN), kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2836A, appartementsindices 1 tot en met 6,

elk uitmakend een onverdeeld aandeel in – en tezamen uitmakende de voltallige gemeenschap bestaande uit – het gebouw, omvattende de hiervoor vermelde zes appartementsrechten en gemeenschappelijke ruimten met ondergrond en verder aanbehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 1371, groot tien are drie en zeventig centiare.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De hiervoor gemelde gemeenschap werd gesplitst in appartementsrechten blijkens een akte op vijf juni tweeduizend vijftien verleden voor ondergetekende notaris en de inschrijving van een afschrift van die akte ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in register 4, op acht juni tweeduizend vijftien, in deel 66288 nummer 126, onder oprichting van een vereniging van eigenaars genaamd "Vereniging van Eigenaars Gebouw Coolhaven 164/168 Willem Buytewechstraat 157/161 te Rotterdam".

EIGENDOMSVERKRIJGING

- Kaslee verkreeg de eigendom van vorenbedoeld appartementsrecht met index 1 door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op elf juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66309, nummer 132, van een afschrift van een akte van levering die op diezelfde dag is verleden voor Mr. M. Dekker, notaris te Rotterdam;
- Marupa verkreeg de eigendom van het appartementsrecht met index 2, door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op negenentwintig september tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 66919, nummer 86, van een afschrift van een akte van levering die op diezelfde dag is verleden voor ondergetekende notaris;
- 010 verkreeg de eigendom van de appartementsrechten met indices 3, 4 en 6, door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op zestien december tweeduizend veertien, in register Hypotheken 4, deel 65364, nummer 189, van een afschrift van een akte van levering die op vijftien december tweeduizend veertien is verleden voor mr. B.R. de Randamie, notaris gevestigd te Rotterdam;
gevolgd door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op acht juni tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 66288, nummer 124, van een afschrift van vorenbedoelde akte van opheffing splitsing die op vijf juni tweeduizend vijftien is verleden voor ondergetekende notaris;
gevolgd door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op acht juni tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 66288, nummer 126, van een afschrift van vorenbedoelde akte van splitsing, tevens houdende verdeling en levering, die op vijf juni tweeduizend vijftien is verleden voor ondergetekende notaris;
- Brentdale en Capri verkregen de eigendom van het appartementsrecht met index 5, ieder voor de onverdeeld helft, door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst van het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, in register Hypotheken 4, op twee juni tweeduizend vijftien in deel 66265, nummer 106, van een afschrift van een akte van levering die op één juni tweeduizend vijftien is verleden voor genoemde notaris Dekker;
gevolgd door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op acht juni tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 66288, nummer 124, van een afschrift van vorenbedoelde akte van opheffing splitsing die op vijf juni tweeduizend vijftien is verleden voor ondergetekende notaris;
gevolgd door de inschrijving ten kantore van de Landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op acht juni tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, deel 66288, nummer 126, van een afschrift van vorenbedoelde akte van splitsing, tevens houdende verdeling en levering, die op vijf juni tweeduizend vijftien is verleden voor ondergetekende notaris.

HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Geen van de hiervoor vermelde appartementsrechten zijn bezwaard met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan.

OPHEFFING SPLITSING

De gerechtigden hebben de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten opgeheven en beëindigd bij akte op heden verleden voor ondergetekende notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Landelijke dienst van het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, in register 4.

GEVOLGEN OPHEFFING SPLITSING

Ten gevolge van voormelde opheffing zijn de gerechtigden, na de inschrijving van een afschrift van die akte in voormelde openbare registers, gezamenlijk eigenaar van het onder A. vermelde kadastrale perceel.

SPLITSING KADAстраAL PERCEEL

Op verzoek van de gerechtigden is het onder A. omschreven perceel kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 1371, groot tien are drie en zeventig centiare, gesplitst in twee percelen, te weten:

- perceel 2841, groot zeven are vijf centiare, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend;

- perceel 2840, groot drie are acht en zestig centiare, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend;

bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6047866.

VERDELING EN LEVERING

Bij akte van verdeling en levering eveneens op heden verleden voor ondergetekende notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Landelijke dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register 4, zijn voormelde percelen, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummers 2841 en 2840 verdeeld en geleverd, en wel:

aan Kaslee, Marupa en 010:

het voormelde perceel, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2840, met de zich op dat perceel bevindende opstallen aan de Coolhaven 164, 166 en 168 te Rotterdam, en wel aan Kaslee voor het zeven en tachtig / tweehonderd zeven en zeventigste onverdeeld aandeel, aan Marupa voor het zes en tachtig / tweehonderd zeven en zeventigste onverdeeld aandeel en aan 010 voor het eenhonderd vier / tweehonderd zeven en zeventigste onverdeeld aandeel; en

aan Kaslee, Marupa, Brentdale en Capri:

het voormelde perceel, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2841, met de zich op dat perceel bevindende opstallen aan de Willem Buytewechstraat 157, 159 en 161 te Rotterdam, en wel aan Kaslee voor het eenhonderd acht en twintig / driehonderd drie en vijftigste onverdeeld aandeel, aan Marupa voor het eenhonderd tien / driehonderd drie en vijftigste onverdeeld aandeel en aan Brentdale en Capri tezamen voor het onverdeeld eenhonderd vijftien / driehonderd drie en vijftigste onverdeeld aandeel.

B. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN HET PERCEEL 2841 EN DE ZICH DAAROP BEVINDENDE OPSTALLEN

De gerechtigde is eigenaar van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2841, groot zeven are vijf centiare;

waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend (bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6047866),

met de zich daarop bevindende opstallen, uitmakende het gebouw bestaande uit een kantoor-/bedrijfsruimte in de kelder, een

kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, een dak op de eerste verdieping en drie woningen, op de eerste, tweede en derde verdieping - hierna te noemen het 'Gebouw' -

met de daarbij behorende grond - het gebouw en de daarbij behorende grond hierna tezamen te noemen het "Registergoed" - plaatselijk bekend als Willem Buytewechstraat 157, 159 en 161 te Rotterdam.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot aan de gerechtigde bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- a. een akte van levering op twee september tweeduizend dertien verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee september tweeduizend dertien, in register Hypotheken 4 deel 63273 nummer 80, waarin woordelijk is vermeld:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING

Ter gedeeltelijke uitvoering van het koopcontract komen partijen bij deze de navolgende verplichtingen overeen, waarbij onder het 'verkochte' mede het 'gebouw' wordt verstaan en waarbij onder 'verkoper' mede wordt verstaan: 'een entiteit binnen de groep (van rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek) waarvan (ook) verkoper te eniger tijd deel uitmaakt, in welke vorm en op welke wijze dan ook, al dan niet na een fusie of overname waarbij laatst bedoelde groep betrokken is:

1. *De eigenaar van het verkochte zal verkoper nimmer aanspreken op de technische, bouwkundige, juridische, fiscale en/of milieukundige toestand van het verkochte. Onder de milieukundige toestand wordt onder meer begrepen de tot het verkochte behorende gebruikseenheid, het gebouw, de gemeenschappelijke gedeelten, de grond, het grondwater en de eventuele (niet aan verkoper bekende) aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks en/of de toestand van die tanks, en koper aanvaardt de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk,*

ongeacht of deze een andere is dan blijkt uit eventuele onderzoeken en/of rapportages, en koper stelt vast dat deze het voorgenomen gebruik door koper van het verkochte niet in de weg staan.

2. De eigenaar van het verkochte vrijwaart verkoper van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, ter zake die milieukundige toestand van het verkochte en/of de aanwezigheid van voor de gezondheid schadelijke materialen.

3. De in lid 1 en lid 2 omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op al degenen die het verkochte verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte verkrijgen zijn eveneens aan de in de leden 1 en 2 omschreven verplichtingen gebonden.

4. Indien en voor zover de hiervoor in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen worden die verplichtingen bij deze overeengekomen als kettingbeding ten laste van koper en ten behoeve van verkoper, mitsdien onder de verplichting van koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks – bij overtreding en/of niet nakoming van bedoelde verplichting(en) – op straffe van een boete gelijk aan de waarde van het verkochte, met een minimum van de in deze akte genoemde koopprijs.

5. Het in dit artikel bepaalde - inclusief het in lid 4 vermelde kettingbeding – komt te vervallen tien (10) jaar na de datum van het ondertekenen van de akte, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is. Vorenstaande laat echter onverlet dat het in de leden 1 en 2 ten aanzien van koper (contractueel) van kracht blijft met betrekking tot aanspraken en/of rechtsgedingen die gedurende bedoelde periode van tien (10) jaar door verkoper zijn ingesteld."

b. een akte van levering op vier april negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. D.M. Dragt, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam, op vier april negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken 4 deel 4412, nummer 76, waarin woordelijk is vermeld:

"Speciaal wordt nog verwezen naar- en voor zover een en ander nog van toepassing kan zijn en voorzover nodig voor de koopster verbindend verklaard hetgeen:

1. betreffende voormeld kadastraal perceel nummer 1371 voorkomt in een koopakte, verleden op dertig mei negentienhonderd acht en twintig voor Notaris mr J.G. Middendorf, destijds te Rotterdam, overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op diezelfde dag in deel 2139, nummer 49, woordelijk luidende:

Ten vierde:

a. Dat de grond, tenzij met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, nu of later voor geen ander doel mag worden bestemd of gebruikt dan voor het stichten daarop van een aaneengesloten bebouwing bestemd voor kantoren, magazijnen en werkplaatsen, waarbij het maken van een dienstwoning per pand zal zijn toegestaan ten behoeve van degene die met het toezicht op het bedrijf belast is.

b. de bebouwing van het perceel, over de volle diepte en tot een hoogte van hoogstens vier Meter boven het officiële straatpeil zal zijn verplicht.

c. dat, tenzij Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen de bebouwing boven vier meter boven het officiële straatpeil zich niet verder mag uitstrekken dan tot twintig meter uit de voorgevelrooilijn van de Coolhaven Zuidzijde.

d. dat de bebouwing aan de straatzijde moet worden afgedekt door een vanaf de openbare straat zichtbare kap, waarvan de schilden, hellende onder zestig graden, evenwijdig moeten lopen met de voorgevel en in de zijgevel moeten eindigen in de vorm van een gelijkbenige driehoek.

e. dat de hoogte van de bekapping, vertikaal gemeten van de nok, tot de bovenkant gootlijst, ten minste twee/zevende deel van de gevelhoogte moet zijn.

f. dat de nok niet lager dan zestien en een halve meter en niet hoger dan negentien meter boven het officiële straatpeil mag komen te liggen.

g. dat het maken van erkers is verboden.

h. dat geen der verdiepingen der te bouwen panden afzonderlijke voor- en achterwoningen mag bevatten.

- i. dat de kleur en de materiaalkeuze voor de gevels aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders moeten worden onderworpen.
- j. dat de aan te brengen reclames aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders moet worden onderworpen, die aan deze goedkeuring eisen van welstand kunnen verbinden.
- k. dat de grond door en voor rekening van de koopster van de aangrenzende grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden.
- l. dat de ontwerpen van de voorgevels, van de geheel of gedeeltelijk in het gezicht komende zijgevels en van alle overige bouwdelen der te stichten bebouwing, vooraf uit een oogpunt van welstand aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders moeten worden onderworpen, waartoe die ontwerpen met détails, schaal een tot twintig in tweevoud moeten worden ingediend. deze bepalingen zijn ook van toepassing op eventueel later plaats hebbende veranderingen of verbouwingen.
- m. dat de koopster van het in deze bedoelde perceel, tenzij zulks ten tijde dat zij tot verbouwing overgaat reeds door de kopers van de aangrenzende percelen krachtens aan deze toekomende bevoegdheid mocht zijn geschied, of tenzij deze van die bevoegdheid geen gebruik mochten hebben gemaakt, het recht heeft langs de oostelijke en westelijke grenzen van het perceel op erfscheiding te bouwen, zulks echter onder voorwaarde, dat de Gemeente of hare rechtverkrijgenden het recht hebben de helft van de langs die zijden komende muren, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk tegen de kostende prijs aan te kopen; voor het geval de erfscheidsmuren door de kopers van de aangrenzende percelen, ten tijde dat de koopster van het in deze bedoelde perceel tot bebouwing overgaat, reeds op erfscheiding mochten zijn geplaatst, wordt door de Gemeente aan laatst bedoelde of hare rechtverkrijgenden overgedragen de aan haar toekomende bevoegdheid om tegen betaling van de kostende prijs van de betrokken eigenaren, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, de helft van die muren aan te kopen.
- n. dat op de grond nu noch later hofjes mogen worden gebouwd.
- o. dat door het gebruik van het terrein of van hetgeen daarop zal worden gebouwd generlei hinder, gevaar of schade ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders mag worden veroorzaakt, zullende voor het geval het een inrichting betreft die onder de Hinderwet valt, behalve de bij die wet gevorderde vergunning vereist zijn een nadrukkelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders krachtens deze verkoopvoorwaarde en onder zodanige bepalingen als zij nodig zullen vinden daaraan te verbinden.
- p. dat binnen acht maanden na het hiervoor aangehaalde raadsbesluit met de bebouwing moet worden aangevangen en daarmee geregeld worden voortgegaan.

Ten vijfde:

Dat bij overtreding of niet nakoming der sub ten vierde gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van DUIZEND GULDEN, ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar minstens een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.

Ten zesde:

Dat onverschillig of het sub ten zevende bepaalde al dan niet is nagekomen de sub ten vierde op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende kopers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke koper door wie één of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub ten vijfde bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is."

Ten zevende:

Dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub ten vierde, vijfde en zesde gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe ener boete van TIEN DUIZEND GULDEN door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat die overdragende partij minstens een maand te voren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is

opgeheven; ook de sub ten zevende gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van TIEN DUIZEND GULDEN, ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen.

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

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

Het Registergoed is aangegeven op een tekening, hierna aan te duiden als: de **“Tekening”**, bestaande uit één blad, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

Aan de landelijke dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn is de Tekening in depot gegeven.

Door de Hoofdbewaarder van evenvermelde Dienst is op zeventien september tweeduizend vijftien aan ondergetekende notaris een Bewijs van in depotname van de Tekening, onder vermelding van depotstuk nummer 20150916000248 afgegeven, blijkens welke verklaring als complexaanduiding voor het Registergoed is vastgesteld **2843A**.

De Tekening, waarop de onderscheidene gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt aan deze akte gehecht.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet vereist, aangezien de splitsing volgt op de opheffing splitsing als hiervoor vermeld en geen nieuwe woonruimte(n) wordt gecreëerd.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de kantoor-/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Willem Buytewechstraat ongenummerd te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de kantoor-/bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het gebouw (inclusief het daarbij behorende dak) en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Willem Buytewechstraat 159 te Rotterdam** (postcode 3024 XE), kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de vier woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Willem Buytewechstraat 157a, 157b, 161b en 161c te Rotterdam** (postcode 3024 XE), kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843A, appartementsindex 3;

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

G. 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 zeventien januari tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voorheen gevestigd te Rotterdam, op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 40895, nummer 134.

H. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:
het appartementsrecht met index 1:

het eenhonderd acht en twintig / driehonderd drie en vijftigste (128/353^e) aandeel;

het appartementsrecht met index 2:

het eenhonderd tien / driehonderd drie en vijftigste aandeel (110/353^e) aandeel; en

het appartementsrecht met index 3:

het eenhonderd vijftien / driehonderd drie en vijftigste (115/353^e) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van

de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, te weten:

het appartementsrecht met index 1 ongeveer zeshonderd acht en dertig vierkante meter;

het appartementsrecht met index 2 ongeveer vijfhonderd twee en vijftig vierkante meter; en

het appartementsrecht met index 3 ongeveer vijfhonderd drie en zeventig vierkante meter.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor het in de kelder gelegen privé-gedeelte: kantoor-/bedrijfsruimte, voor het op de begane grond gelegen privé-gedeelte: kantoor-/bedrijfsruimte of woning en voor de op de eerste, twee en derde verdieping gelegen privé-gedeelten: woning.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Willem Buytewechstraat 157, 159 en 161 te Rotterdam".

De vereniging is gevestigd te Rotterdam, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie.

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

I. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 4 van dit artikel wordt –voor zoveel nodig- aangevuld met::

“Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan.”

Toegevoegd wordt een extra lid:

“5. In afwijking van het vorenstaande worden tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken onder meer niet gerekend:

- a. vluchtrappen, raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte;
- b. kokers, leidingen voor gas, water, electriciteit en telefoon, de centrale verwarmingsinstallatie, de liftinstallatie en de schachten;
- c. de pui van de privé-gedeelten, behorend tot de appartementsrechten met indices 1 en 2;
- d. de tot een privé-gedeelte behorende daken;
- e. de portiekpui inclusief brievenbussen en bellentableau op de begane grond, waarvan het onderhoud geheel ten laste komt van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maken.
- g. alle nutsvoorzieningen;
- h. de centrale verwarmingsinstallaties, alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door-, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan – een privé gedeelte afzonderlijk;

alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door-, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte afzonderlijk.

Deze zaken dienen derhalve onderhouden en zonodig vernieuwd te worden door – en voor rekening van – de eigenaar(s) van die appartementsrecht(en) waartoe deze zaken behoren of die daarvan gebruik maken.

Artikel 22

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen kantoor-/bedrijfsruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.”

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

“Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”

J. BENOEMING

Dan VVE Beheer en Administraties B.V. te Rotterdam wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

K. 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.

L. VERDELING EN LEVERING

De comparant verklaarde bij deze akte te willen overgaan tot verdeling en levering van voormelde appartementsrechten.

Aan Kaslee wordt toebedeeld en geleverd:

het voormelde appartementsrecht met index 1;

aan Marupa wordt toebedeeld en geleverd:

het voormelde appartementsrecht met index 2;

aan Brentdale en Capri wordt toebedeeld en geleverd, ieder voor de onverdeelde helft:

het voormelde appartementsrecht met index 3.

M. AANVAARDING

De comparant verklaarde bij deze de levering van de aan ieder toebedeelde zaken uitdrukkelijk te aanvaarden en in eigendom aan te nemen.

N. SLOTBEPALINGEN

Tenslotte verklaarde de comparant nog als volgt:

met het vorenstaande zijn voormelde appartementsrechten tot volkomen genoegen van de deelgenoten verdeeld.

Terzake van de verdeling van voormelde appartementsrechten hebben partijen thans niets meer van elkander te vorderen, wordende over en weer, voorzoveel nodig bij deze, uitdrukkelijk kwijting verleend voor de ontvangst van de toebedeelde en geleverde appartementsrechten.

De appartementsrechten en de daaraan verbonden lusten en lasten zijn voor rekening en risico van de verkrijger(s) met ingang van heden.

Ieder van de partijen aanvaardt deze verdeling en levering te zijnen bate of schade.

Door partijen wordt afstand gedaan van het recht om ontbinding of vernietiging van de plaatsgehad hebbende verdeling en levering te vorderen op grond van welke wettelijke bepaling dan ook.

De kosten welke aan het opmaken van deze akte en de kadastrale tenaamstelling zijn verbonden komen voor rekening van Kaslee.

O. OVERDRACHTSBELASTING

De comparant bevestigt dat de hiervoor omschreven appartementsrechten toebehoorde en hiervoor is toebedeeld aan de respectieve verkrijgers.

Omdat aan de verkrijgers slechts (aandelen in) appartementsrechten worden toegewezen welke een zakelijk recht inhouden van een gedeelte van de onroerende zaken waarvan degene aan wie wordt toegewezen reeds de eigendom en het persoonlijk gebruiksrecht bezat, wordt een beroep wordt gedaan op de besluiten van dertien juli negentienhonderd negenennegentig, nr. VB 1999/1422, V-N 1999/37.26, van zestien juni tweeduizend vier, nr. CPP2004/3039M, V-N 2004/33.23 en van drie mei tweeduizend vijf, nr.

CPP2004/3039M, V-N 2005/24.14, op grond waarvan heffing van overdrachtsbelasting achterwege dient te blijven.

P. VOLMACHTEN

De voormelde volmacht zijn verstrekt bij onderhandse akten, die aan deze akte /worden gehecht.

Q. WOONPLAATS

Tenslotte verklaarde de comparant woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minuut.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, is verleden te Vlaardingen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en dertig minuten (12:30) (Volgt ondertekening)

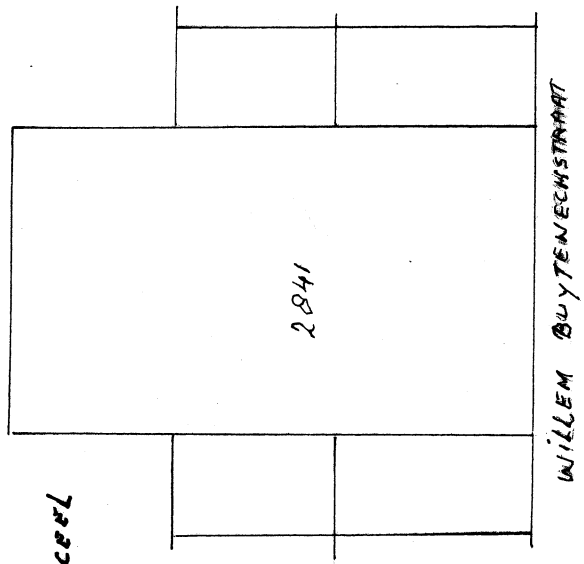
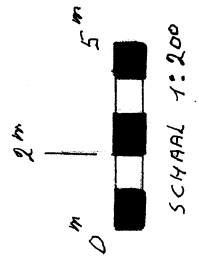
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(w.g. mr. Johannes Willem Felix van Gastel)

Ondergetekende, mr. Johannes Willem Felix van Gastel, notaris te Vlaardingen, verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 22 van de Huisvestingswet.

(w.g. mr. Johannes Willem Felix van Gastel)

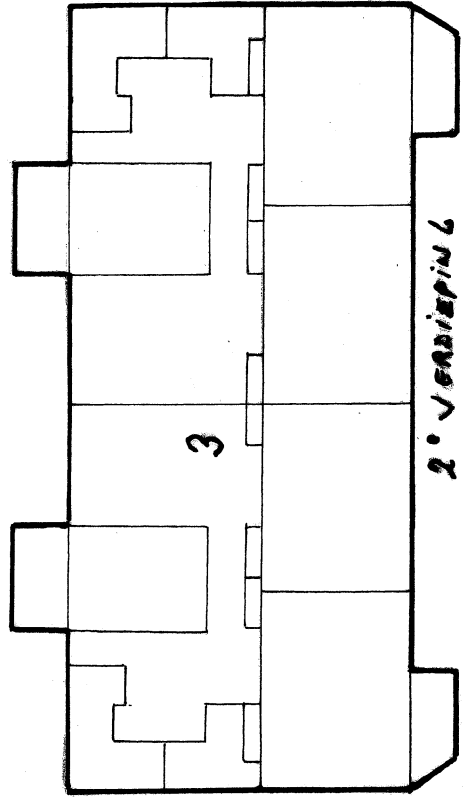
Ondergetekende, mr. Johannes Willem Felix van Gastel, notaris te Vlaardingen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20150916000248, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

VOORGENOMEN SPLITSING IN
APPARTEMENTSRECHTEN V.H. KAD. PERCEEL
GEMEENTE DELFTHAVEN
SECTIE F NR. 2841



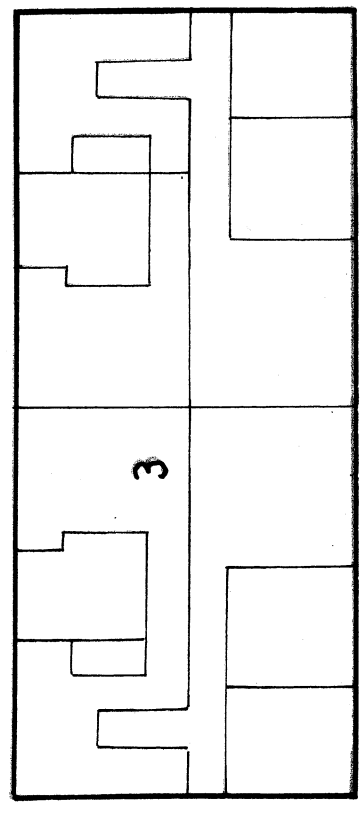
SITUATIE
1:500

2

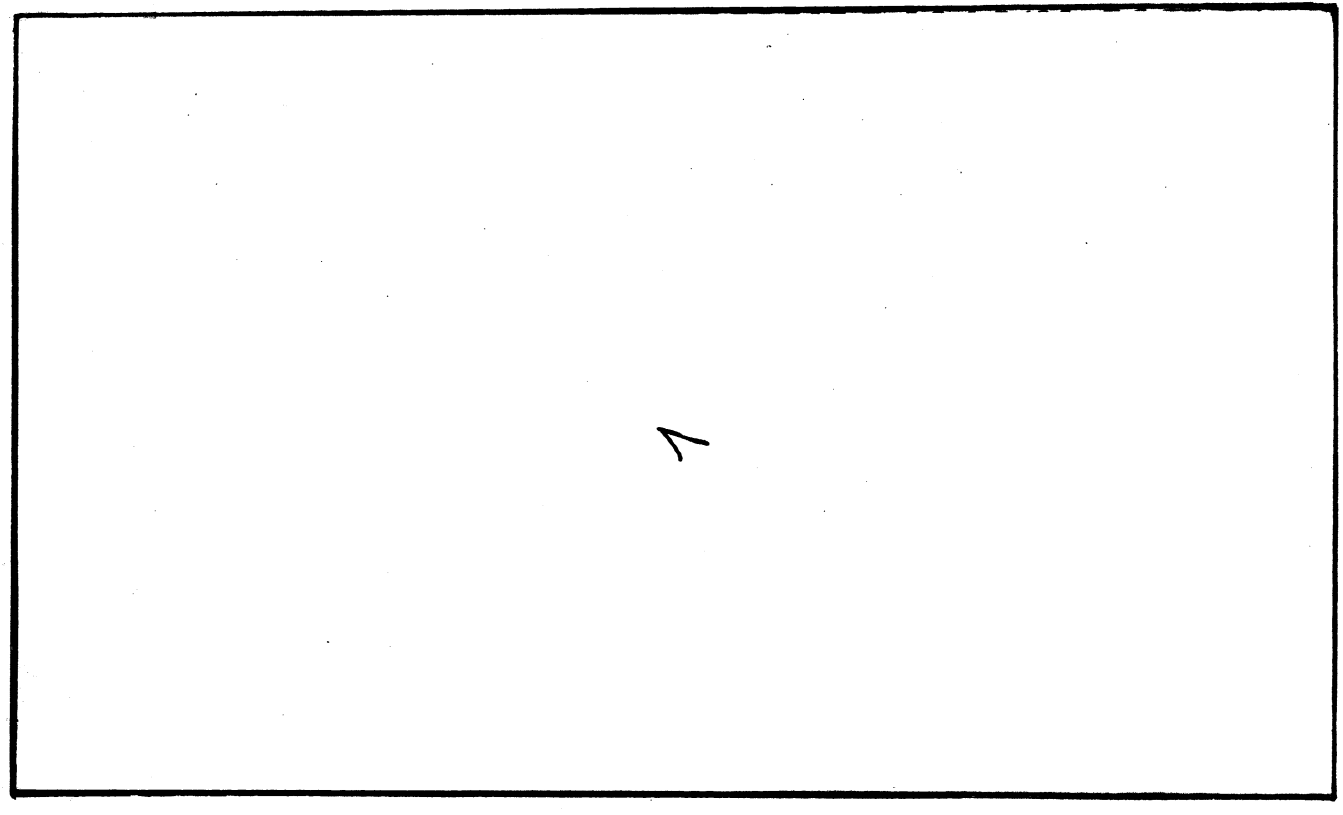


2e VERDIEPING
1:200

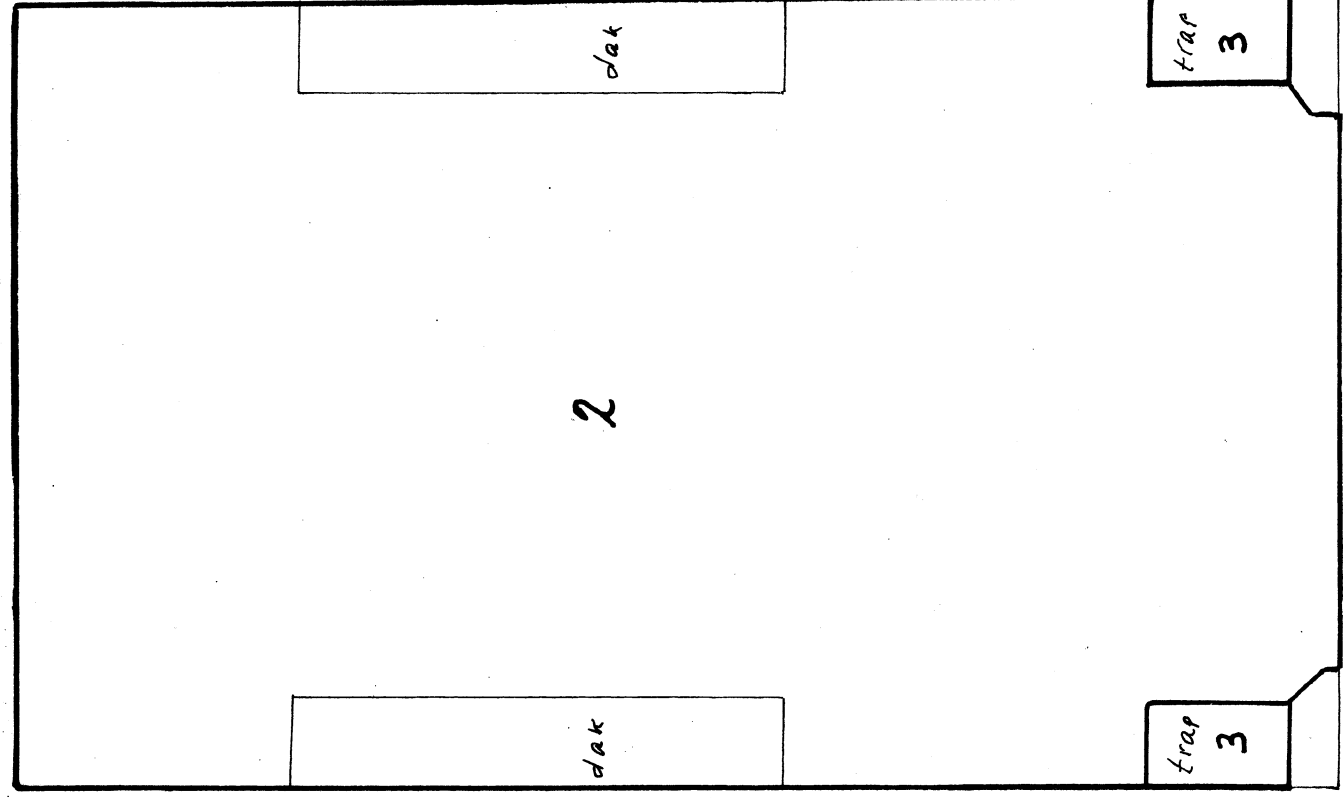
2



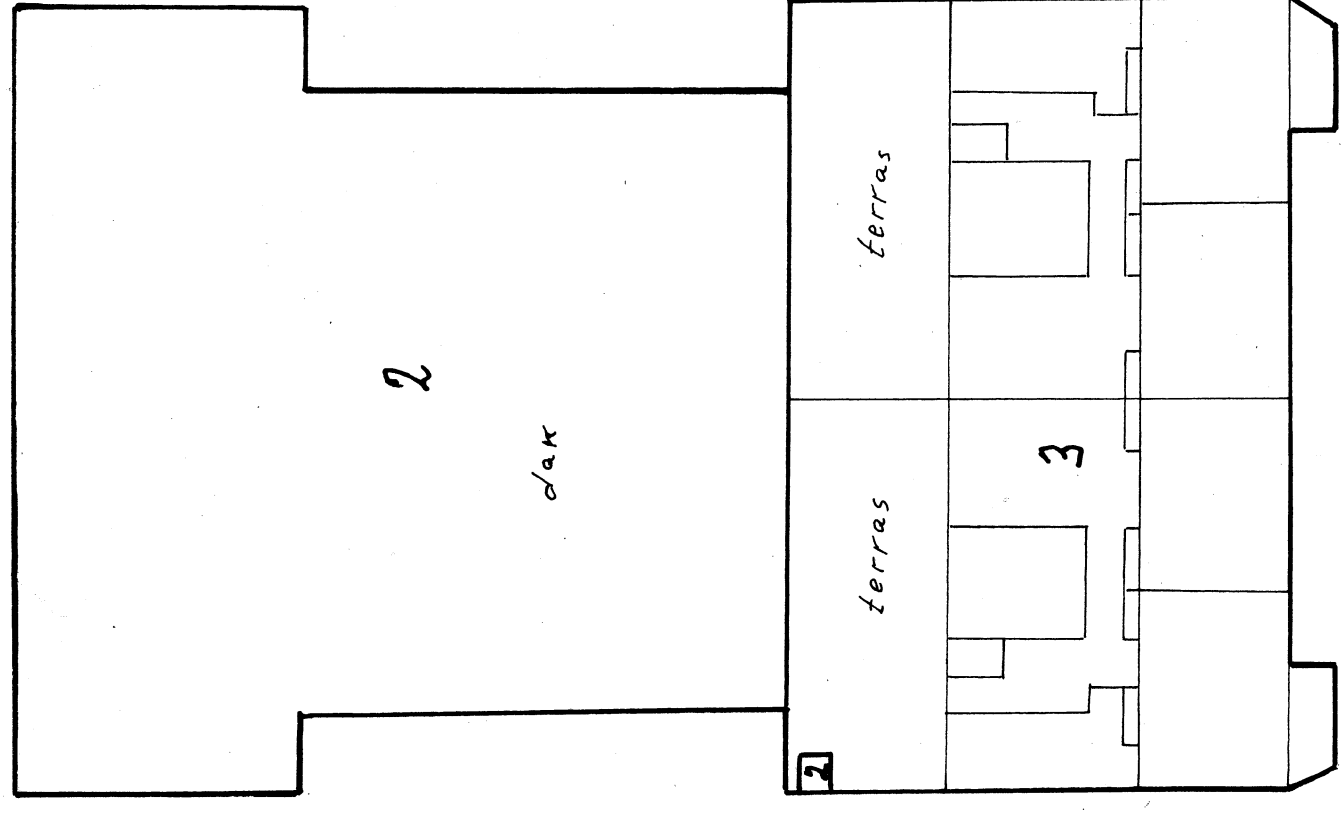
3e VERDIEPING
1:200



1e VERDIEPING
1:200



2e VERDIEPING
1:200



3e VERDIEPING
1:200

Gemeente:Delfshaven Sectie:F

Nr(s): 2841

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Delfshaven sectie F nummer 2843A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20150916000248, d.d. 17-09-2015

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

3969D68A561599AEAD31587E1DCB768E1408BF28 toebehoort aan Johannes W. F. van Gastel.

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2015 om 14:02 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67043 nummer 91.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

3969D68A561599AEAD31587E1DCB768E1408BF28 toebehoort aan Johannes W. F. van Gastel.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20150916000248.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.