

Rotterdam 024 40077/56**04-02-2003 14:55****AGT MR M.A.J.C.M. VAN NOTARIS / 800086114885 rotterdam bv**

Aant



4 volgbladen

20030204005383

tex. N° 100426

Met 3 vervolgbladen

Kadaster

vAgt/pw/*80000861/1/48851

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op vier februari tweeduizend drie verscheen voor mij, mr. Michael Andreas Josephus Cornelis Maria van Agt, notaris te Rotterdam:

de heer Peter Wapenaar, te dezer zake met woonplaats ten kantore van Van Agt & Dussel Notarissen, K.P. van der Mandelelaan 120, 3062 MB Rotterdam, geboren te Vlaardingen op tien maart negentienhonderd zeven en vijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BOUWMAATSCHAPPIJ ROTTERDAM B.V.**, gevestigd te Rotterdam, feitelijk adres Jan Leentvaarlaan 31 te (3065 DC) Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24006112;

hierna te noemen: **de eigenaar**.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

A. De eigenaar heeft in eigendom:

het pand, bestaande uit een winkel-/bedrijfsruimte met tuin op de begane grond, een afzonderlijke bovenwoning op het linkergedeelte van de eerste en tweede verdieping en een afzonderlijke bovenwoning op het rechtergedeelte van de eerste en tweede verdieping, met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Kleiweg 124a, 122 en 124b te (3051 GX) Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg sectie H nummer 1174, groot één are één en zestig centiaren;

hierna te noemen: **de onroerende zaak**.

B. De onroerende zaak is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één en dertig oktober negentienhonderd zes en negentig in register Hypotheken 4 deel 16043 nummer 15, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op één en dertig oktober negentienhonderd zes en negentig voor notaris mr. J.P.F. Kooijman te Rotterdam verleden.

C. De eigenaar is bevoegd en wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak, in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zomede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

- D. De onroerende zaak is ter uitvoering van het vorenstaande uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 109 tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht.
De tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam, zulks blijkens aantekening de dato zeventien januari tweeduizend drie.
Op de tekening is duidelijk met dikke omlijning aangegeven de begrenzing van de gedeelten van de onroerende zaak, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
Bedoelde gedeelten zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 3, terwijl de complexaanduiding is: 1580-A.
- E. De onroerende zaak is bezwaard met een hypotheek, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien december tweeduizend één in register Hypotheken 3 deel 20015 nummer 18, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Westland/Utrecht Hypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam, krachtens hypotheekakte op veertien december tweeduizend één voor mr. M.A.J.C.M. van Agt, notaris te Rotterdam, verleden.
- F. De onroerende zaak is met geen beperkte rechten belast, behoudens met eventueel bestaande erfdienstbaarheden die aan de eigenaar niet bekend zijn.

SPLITSING.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij de onroerende zaak gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de winkel-/bedrijfsruimte met tuin op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend te (3051 GX) Rotterdam als Kleiweg 124a, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie H complexaanduiding 1580-A, appartementsindex 1, uitmakende het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste en tweede verdieping, met eigen opgang, met toebehoren, plaatselijk bekend te (3051 GX) Rotterdam als Kleiweg 122, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie H complexaanduiding 1580-A, appartementsindex 2, uitmakende het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak;
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste en tweede verdieping, met eigen opgang, met toebehoren, plaatselijk bekend te (3051 GX) Rotterdam als Kleiweg 124b, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie H

complexaanduiding 1580-A, appartementsindex 3, uitmakende het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de onroerende zaak; tot al welke appartementsrechten de eigenaar gerechtigd is.

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING.

Als reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 111 sub d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zal gelden het Reglement van Splitsing zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, blijkens akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register Hypotheken 4 deel 11905 nummer 1, hierna te noemen: **het modelreglement**, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen, voor zover daarin geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het hierna opgenomen

AANVULLEND REGLEMENT.

1. Aandelen in de gemeenschap.

De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor vermeld in de omschrijving van de appartementsrechten.

2. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

Van artikel 2 lid 3 van het modelreglement wordt afgeweken in de navolgende gevallen:

- a. Indien de herbouwwaarden van de privé-gedeelten tot uitdrukking komen in de polissen van de opstalverzekering en de in samenhang daarmee gesloten verzekeringen, casu quo in de daaraan ten grondslag liggende taxatierapporten, zullen de premies van die verzekeringen voor rekening van de eigenaars komen in de verhouding van die herbouwwaarden.
- b. De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één appartementsrecht of een bepaalde groep van appartementsrechten worden gedragen en betaald door de eigenaar van dat appartementsrecht voor het geheel, danwel door de eigenaars van die groep van appartementsrechten tezamen, in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.

Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één appartementsrecht of een bepaalde groep van appartementsrechten en welke tot die groep behoren.

3. Boekjaar.

- Het eerste boekjaar, als bedoeld in artikel 4 van het modelreglement, eindigt op één en dertig december tweeduizend drie.
4. **Wijziging in artikel 6 van het modelreglement.**
Het in artikel 6 lid 1 van het modelreglement vermelde bedrag wordt gewijzigd in tien Euro (EUR 10,--).
5. **Verzekeringen.**
Het bedrag genoemd in artikel 8 lid 5 van het modelreglement wordt gewijzigd in tienduizend Euro (EUR 10.000,--).
6. **Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**
Artikel 9 lid 1 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid, luidende:
"Artikel 9
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, met uitzondering van de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte en de winkelpui, alles inclusief hang- en sluitwerk, de balkonconstructies, de borstweringen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen;
b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienst van één privé gedeelte strekken."
7. **Bestemming.**
De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het modelreglement is:
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: winkel-/bedrijfsruimte.
- voor wat betreft de appartementsrechten met indices 2 en 3: woning.
8. **Wijziging van artikel 20 van het modelreglement.**
Artikel 20 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw artikel 20, luidende:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"20. Het voortbrengen van muziek en/of geluiden en/of geuren die een onredelijke hinder veroorzaken is te allen tijde verboden. Bij huishoudelijk reglement kan worden vastgesteld wat onder onredelijke hinder moet worden verstaan en kunnen ten aanzien van muziek, geluiden en geuren nadere regels worden vastgesteld."

9. Toevoeging aan artikel 27 van het modelreglement.

Aan artikel 27 van het modelreglement wordt een lid 9 toegevoegd, luidende:

"9. Een besluit tot ontzegging van het gebruik, zoals in lid 2 bedoeld, laat de verplichtingen van de betreffende eigenaar, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement, onverlet."

10. Wijziging in artikel 28 van het modelreglement.

In artikel 28 lid 3 van het modelreglement moet voor de woorden: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" worden gelezen: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid."

11. Vereniging van eigenaars.

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 eerste lid onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Kleiweg 122, 124a en 124b te Rotterdam en is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan bij correspondentie en dergelijke gebruik maken van de verkorte naam: "VvE Kleiweg 122/124 te Rotterdam.

12. Wijziging in artikel 32 van het modelreglement.

Artikel 32 lid 4 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 4, luidende:

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende onder meer intrekking van de Beleggingswet, zoals deze is gewijzigd bij Wet van vijftien december negentienhonderd vier en negentig, juncto artikel L15 eerste lid van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

13. Verzoek tot vergadering.

In afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 3 van het modelreglement kan iedere eigenaar van een appartementsrecht schriftelijk aan het bestuur verzoeken een vergadering te houden.

14. Stemmen.

Het totaal aantal stemmen bedraagt drie (3), met dien verstande dat voor elk appartementsrecht één (1) stem kan worden uitgebracht.

In afwijking van de betreffende artikelen van het modelreglement worden alle besluiten met algemene stemmen in een vergadering waarin alle stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

15. Annex 1.

De bepalingen opgenomen in annex 1 van het modelreglement zijn niet van toepassing.

SPLITSINGSVERGUNNING

De eigenaar heeft verklaard dat zich in de onroerende zaak geen woning bevindt met een lagere werkelijk ontvangen huurprijs dan vierhonderd veertig euro en twaalf eurocent (EUR. 440,12) per maand voor eventueel aanwezige woningen met vier kamers of minder, en dat geen woning in de onroerende zaak een lagere huurwaarde volgens het puntentellingsysteem heeft dan hiervoor voor de verschillende soorten woningen is vastgesteld. Derhalve is overeenkomstig de thans geldende huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam geen splitsingsvergunning vereist.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDSTER

De toestemming van genoemde hypotheekhoudster tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend, waarvan mede blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze minuut zal worden gehecht.

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

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

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

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
door mr. Michael Andreas Josephus Cornelis
Maria van Agt, notaris, d.d. 4 februari 2003.

(getekend:)
M.A.J.C.M. van Agt

Kadaster

De ondergetekende, mr. Michael Andreas Josephus Cornelis Maria van Agt, notaris te Rotterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend:)

M.A.J.C.M. van Agt

De ondergetekende, mr. Michael Andreas Josephus Cornelis Maria van Agt, notaris te Rotterdam, verklaart, dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

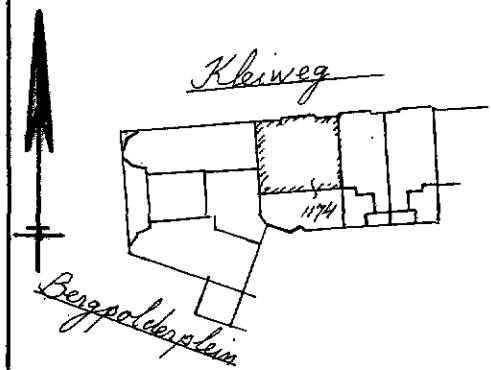


Gewaarmerkt 15-01-2003
de notaris

ct

voorgenomen splitsing in
3 app rechten van het
kadastrale perceel
gemeente Hillegersberg
sectie H nummer 1174

situatie 1:1000



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend) M.v.Agt

Complex aanduiding:

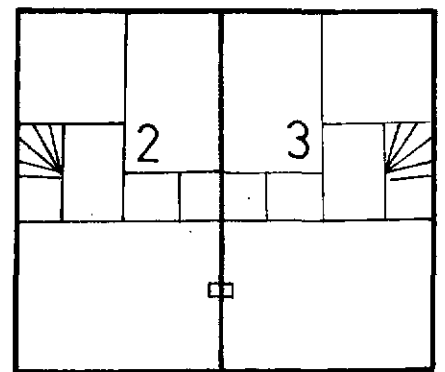
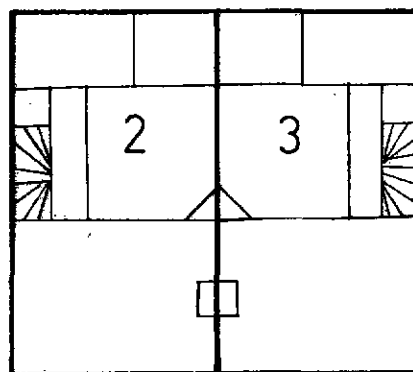
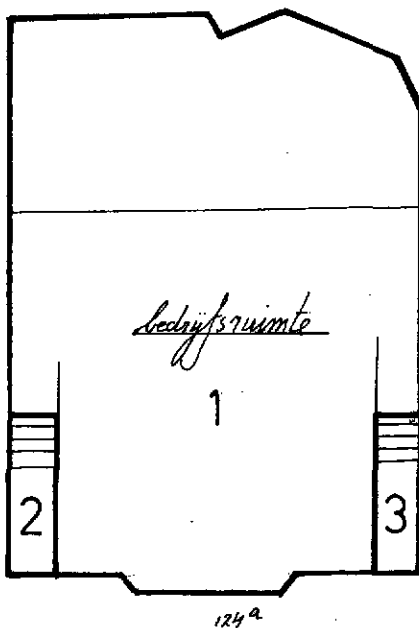
Rotterdam, 17 JAN. 2003

De bewaarder van de dienst van het
kadaster en de openbare registers,

Mr. H. Hommes

Ondergetekende, mr. Michael Andreas
Josephus Cornelis Maria van Agt, nota-
ris te Rotterdam, verklaart dat deze
tekening gelijk is met het ter in-
schrijving aangeboden exemplaar.

ct



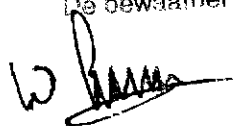
1^e verd.

2^e verd.

beg grond

splitsingstekening vh pand

Portefeuille nummer : 100426
Tekening behorend bij inschrijving
in deel 40077 nummer 56
De bewaarder



Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 04-02-2003 om 14:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40077 nummer 56.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.