

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	21172 7	44
Rotterdam	18. Mei-2001 14-20		met 14 vervolgbladen	

Aantekeningen:

TEK N.R. 41142

Kadaster

P:

S: 5610131604

Onderspl

3
4

51532271.h201b/cvh

Ondersplitsing Woningen

(Zevenkamp, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en
38)

Heden zeventien mei tweeduizendeen ver-
schijnt voor mij, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, hierna te noemen "nota-
ris", als waarnemer van de met verlof afwe-
zige notaris Mr Herman Maarten Izak Theodoor
Breedveld, met plaats van vestiging te Rot-
terdam:

Mr Cornelis Aart van Harten, kandidaat-
notaris, werkzaam ten kantore van de naamlo-
ze vennootschap: De Brauw Blackstone West-
broek N.V., statutair gevestigd te Den Haag,
met adres: Zuid-Hollandlaan 7, 2596 AL Den
Haag, in de vestiging te Rotterdam, geboren
te Ottoland op vierentwintig oktober negen-
tienhonderdnegenenzestig, te dezen handelend
als schriftelijk gevolmachtigde van de be-
sloten vennootschap met beperkte aansprake-
lijkheid: Bouwfonds Nemavo B.V., nummer B.V.

Hyp. 4

59.705, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag.

Considerans.

De comparant geeft te kennen:

(i) Bouwfonds Nemavo B.V., hierna te noemen:

Bouwfonds, is eigenaar van:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend
- gemeente Rotterdam, sectie BA, complex-
- aanduiding 3170-A, appartementsindex 2,
- omvattende:
- a. het vierhonderdnegentig/duizend vier-
- honderdveertigste onverdeeld aandeel in
- de gemeenschap bestaande uit de erfpacht
- van het perceel grond met flatgebouw te
- Rotterdam, in de wijk Rotterdam, Zeven-
- kamp, ten tijde van de splitsing in ap-
- partementsrechten kadastraal bekend ge-
- meente Rotterdam, sectie BA, nummer
- 1334, groot zeven aren en vijfendertig
- centiaren,
- hierna aan te duiden als: **de Opstallen**;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik
- van de vier woningen op de eerste en
- tweede verdieping en de bergingen op de
- begane grond, de containerruimte, alsme-
- de de overige ten behoeve van deze wo-
- ningen en bergingen strekkende voorzie-
- ningen te Rotterdam, Griendwerkerstraat
- 32, 34, 36 en 38,
- hierna aan te duiden als: **Appartement**.

Kadaster

(ii) Bouwfonds, destijds genaamd: B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo), heeft haar aandeel in de gemeenschap van de Opstallen verkregen bij toedeling bij akte van splitsing, waarbij de Opstallen in appartementsrechten werden gesplitst, te weten de akte van splitsing in appartementsrechten, op dertig december negentienhonderdvijfentachtig voor Mr Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 8931, nummer 17.

Vervolgens werd bij akte, heden voor de waarnemer van Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden de akte van hersplitsing, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten opgeheven en vond bij die akte hersplitsing in twee appartementsrechten plaats.

Bouwfonds kreeg daarbij, ten titel van verdeling, het appartementsrecht met index 2 toebedeeld.

(iii) Bouwfonds heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het

Appartement, zulks in de zin van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

Splitsing zal plaatsvinden, zodanig dat de woningen (hierna aan te duiden als: de Woningen) en de bergingen (hierna aan te duiden als: de Bergingen) elk een eigen indexnummer krijgen.

(iv) De gemeente Rotterdam, zijnde de eigenaar van het perceel grond, waarop de hiervoor vermelde erfpacht is gevestigd, en de Opstallen heeft blijkens brief de dato negen februari tweeduizendeen de toestemming als bedoeld in artikel 5:106, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in de op de erfpacht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden verleend.

Bij de toestemming is de (voor de eerste vijftig jaren afgekochte) erfpachtcanon verdeeld als volgt:

- indices 3 tot en met 6 (hierna omschreven): negentienduizend negenhonderdne-genennegentig gulden (NLG 19.999,--) elk; en
- indices 7 tot en met 10 (hierna omschreven): een gulden (NLG 1,--) elk.

(v) De Woningen zijn aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening - in één blad - waarop zijn aangegeven de begrenzingen van

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de onderscheiden gedeelten van de Woningen en de Bergingen, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(vi) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Rotterdam op zestien februari tweeduizenden, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 3170-A.

(vii) Voormelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als BIJLAGE aan deze akte gehecht.

(viii) Het Appartement zal omvatten acht appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

- 1. de woning met terrassen gelegen op de
- eerste verdieping, plaatselijk bekend te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 32, kadastral bekend gemeente Rotterdam, sectie
- BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 3;
- 2. de woning met terras gelegen op de
- eerste verdieping, plaatselijk bekend te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 34, kadastral bekend gemeente Rotterdam, sectie

- BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 4;
- 3. de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Rotterdam, Griendwerkerstraat 36, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 5;
- 4. de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Rotterdam, Griendwerkerstraat 38, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 6;
- 5. de vier bergingen gelegen op de begane grond, plaatselijk niet anders aangeduid dan Griendwerkerstraat, Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 7 tot en met 10.

Splitsing, Vaststelling Reglement, Oprichting Vereniging van Eigenaars

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten welke splitsing hiermede is tot stand gebracht, alsmede tot:

A. vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek;

alszodanig zal gelden het "Modelreglement

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bij splitsing in appartementsrechten" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig voor notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover daarvan in het hierna te vermelden Bijzonder Reglement niet is afgeweken; en

B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te weten:

Artikel 1.

1. De navolgende in artikel 1 van het sub A vermelde reglement voorkomende definities worden vervangen door de hierna vermelde omschrijvingen:

- a. "akte": de onderhavige akte van ondersplitsing;
- b. "gebouw": de in de ondersplitsing betrokken woningen en bergingen;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, zoals ingevolge de akte ontstaan;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de

- akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2. Voorts worden aan artikel 1 van het onder A vermelde reglement nog de navolgende definities toegevoegd:
- a. "vereniging I": de te Rotterdam gevestigde vereniging, genaamd: "Vereniging van Eigenaars appartementsrechten woningen / bedrijfsruimten Imkerstraat 12-22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30-54 (even nummers) te Rotterdam", opgericht bij de sub (ii) vermelde akte van splitsing in appartementsrechten;
- b. "vergadering I": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek, van vereniging I;
- c. "bestuur I": het bestuur van vereniging I;
- d. "reglement I": het reglement van splitsing opgenomen in de sub (ii) vermelde akte van splitsing in appartementsrechten;
- e. "huishoudelijk reglement I": het door vergadering I vast te stellen / vastge-

Kadaster

stelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 41 van reglement I.

Artikel 2.

Het breukdeel als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het sub A vermelde reglement, is voor wat betreft:

- de appartementsrechten met indices 3 en 4: elk honderdzestien/vierhonderdnegentigste;
- de appartementsrechten met indices 5 en 6: elk honderddertien/vierhonderdnegentigste;
- de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10: elk acht/vierhonderdnegentigste.

Artikel 3.

In afwijking van het in het derde lid van artikel 2 juncto artikel 3 letter a bepaalde, geldt, in het geval gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en/of gemeenschappelijke zaken dienstbaar zijn aan, strekken ten behoeve casu quo ten nutte van en/of voornamelijk betrekking hebben op een privé-gedeelte, dat de gerechtigde tot dat appartementsrecht de schulden en kosten van beheer, onderhoud en vervanging draagt.

Onder de in de vorige zin bedoelde voorzieningen worden in ieder geval niet begrepen de woonstraat op de eerste verdieping en de galerijen op de tweede en derde verdieping.

Artikel 4

Aan artikel 3 wordt een lid toegevoegd, luidende:

"k. de financiële verplichtingen voor de gezamenlijke eigenaars voortvloeiend uit reglement I, huishoudelijk reglement I en/of het lidmaatschap van vereniging I."

Artikel 5.

Het in artikel 8 van het sub A vermelde reglement geldt uitsluitend indien en voor zover verzekering niet reeds door of vanwege vereniging I is geschied.

Artikel 6.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden - in afwijking van het bepaalde in artikel 9 van het sub A vermelde reglement - onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken vermeld in artikel 9 van reglement I;
- b. de muren en vloeren dienende tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten, met uitzondering van de afwerklagen binnen de privé gedeelten;
- c. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen zoals voor luchtbehandeling, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken;
- d. de overige voorzieningen die niet ten dienste van één privé gedeelte afzonderlijk strekken; alsmede
- e. de containerruimte;
- f. het trappenhuis.
2. In afwijking van/in aanvulling op het bepaalde in artikel 9, lid 1, letter b van het sub A vermelde reglement geldt dat voor centrale verwarming gelezen moet worden: stadsverwarming.
3. Uit artikel 9, lid 1, letter a, van het sub A vermelde reglement wordt verwijderd:
- "de terrassen en"; en
 - "de ventilatiekanalen".

Artikel 7.

Aan artikel 13 van het sub A bedoelde reglement wordt een nieuw lid 5 toegevoegd, luidende:

"5. Het is de eigenaren of gebruikers van een privé-gedeelte verboden:

1. in de Woningen of Bergingen enige vorm van bedrijf of beroep uit te oefenen, bedrijfsgoederen op te slaan en openbare verkopen te houden;
2. in de Woningen of Bergingen uit hoofde van beroep muzieklessen te geven en mu-

ziekoefeningen te verrichten;

3. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's andere dieren te houden of te hebben dan kleine zangvogels;
4. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's of op andere wijze aan de buitengevels wasgoed te hangen;
5. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's op voor anderen storende wijze muziek en andere geluiden voort te brengen en open vuren te hebben; en
6. iedere eigenaar of gebruiker is verplicht controle, welke namens de vereniging op de naleving van de in dit lid (sub 1, 2 en 3) vermelde verplichtingen van de eigenaren wordt uitgeoefend, te gedogen en te bevorderen, met name door aan de met controle belaste personen te allen tijde toegang tot zijn privé-gedeelte verlenen."

Artikel 8.

De bestemming als bedoeld in artikel 17, lid 4, van het sub A vermelde reglement is van de appartementsrechten met indices 3 tot en met 6 woning.

Van de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10 is de bestemming berging.

Artikel 9.

Aan lid 5 van artikel 17 wordt toegevoegd:
In afwijking van het in de vorige zin be-

Aadaster

Vervolblad Hyp. 3 en 4

paalde, mag in de sanitaire ruimtes een ste-nen vloer worden aangelegd en gehouden, mits daarmee geen onredelijke hinder ontstaat voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Artikel 10.

Aan artikel 28 lid 1 van het sub A vermelde reglement wordt de volgende tekst toege-voegd:

"Een appartementsrecht met de bestemming berging kan echter niet worden overgedragen afzonderlijk van het daarbij behorende ap-partementsrecht met de bestemming woning. Onder vervreemding wordt in de vorige zin niet verstaan een gedwongen openbare verkoop en een openbare verkoop door een hypotheek-houder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Bij overtreding van de verplichting als in dit artikel 28 lid 1 omschreven is de over-treder een direct opeisbare boete verschul-digd ter grootte van vijftwintigduizend euro (EUR 25.000,--)".

Artikel 11.

Voor de verwijzing naar het bepaalde in ar-tikel 38 lid 6 van het sub A vermelde regle-ment in artikel 28 lid 3 van dat reglement, dient gelezen te worden artikel 38 lid 7.

Artikel 12.

De boete als bedoeld in artikel 29, lid 2 van het sub A bedoelde reglement wordt hier-bij vastgesteld op driehonderd euro

(EUR 300,--).

Artikel 13.

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30 van het sub A bedoelde reglement.
2. De naam van de in lid 1 van dit artikel opgerichte vereniging luidt: "Vereniging van eigenaars van Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam".
3. De vereniging is gevestigd te Rotterdam.

Artikel 14.

Het bepaalde in artikel 32, lid 4, van het sub A vermelde reglement dient te worden gelezen als volgt:

"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging alsdan dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, liquiditeit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel casu quo tijdstip van aanwenden voor dat doel van de middelen van het reservefonds."

Artikel 15.

1. Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34, lid 2, van het sub A vermelde reglement bedraagt: vierhonderdnegentig.
2. Een eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als over-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

eenstemt met de som van de tellers van de breukdelen van de appartementsrechten, waartoe hij gerechtigd is.

Artikel 16.

In verband met het bepaalde in artikel 34 lid 3 slot van het sub A vermelde reglement geldt het volgende:

"De eigenaars zullen in Vergadering I en ter zake van het in die vergadering uit te oefenen stemrecht uitsluitend worden vertegenwoordigd door de voorzitter dan wel een door de vereniging van eigenaars aan te wijzen lid van het bestuur. Deze bestuurder zal in Vergadering I namens de eigenaars uitsluitend stem uitbrengen overeenkomstig danwel met inachtneming van de besluiten genomen in de vereniging van eigenaars."

Artikel 17.

In plaats van het bepaalde in artikel 38, lid 1 van het sub A vermelde reglement, luidt dit lid als volgt:

"1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur, respectievelijk vergadering I of bestuur I toekomt."

Artikel 18.

Aan artikel 38 lid 3 van het sub A vermelde reglement wordt toegevoegd: "een en ander

met inachtneming van het daaromtrent in Reglement I bepaalde".

Artikel 19.

Aan artikel 41 van het sub A vermelde reglement wordt een lid toegevoegd, luidende:

"8. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee gezamenlijk handelende bestuurders".

Artikel 20.

In plaats van het bepaalde in artikel 44, lid 1, vanaf e, van het sub A vermelde reglement geldt:

"e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet in het reglement of reglement I is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het reglement, reglement I of het eventuele huishoudelijk reglement I, worden voor niet-geschreven gehouden."

Artikel 21.

Waar in artikel 8, lid 6, artikel 11 tot en met 14, artikel 17, artikel 20, artikel 22, artikel 24, artikel 25, artikel 27 en artikel 29 van het hiervoor onder A vermelde reglement wordt gesproken over of wordt verwezen naar:

- een besluit of toestemming van de vergadering dan wel de intrekking door deze

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van een verleende toestemming, wordt hieronder mede verstaan een besluit of toestemming van vergadering I, en wel zodanig dat een toestemming in die gevallen is vereist van zowel de vergadering als van vergadering I;

- het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement wordt hieronder mede verstaan het bepaalde in reglement I en het eventuele huishoudelijk reglement I.

Artikel 22.

Het bepaalde in Annex I behorend bij het sub A bedoelde reglement is niet van toepassing.

Artikel 23.Slotbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de vereniging gaat heden in en eindigt op eenendertig december tweeduizendeen.
2. Voor wat betreft bijzondere bepalingen met betrekking tot vermelde erfpacht wordt bij deze verwezen naar het bepaalde in de akte van vestiging erfpacht, op twintig september negentienhonderdvijfentachtig voor genoemde notaris Van Eijck verleden, waarvan een afschrift op diezelfde dag werd ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 8796, nummer 17, waarin onder meer is vermeld (citaat uit akte ingeschreven in deel 8931, nummer 17):

" a. voor zover daarvan in deze akte niet is afge-
" weken, onder de Algemene Bepalingen voor de uit-
" gifte in erfpacht van onroerend goed van de ge-
" meente Rotterdam - hierna aan te duiden als "de
" Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit
" van de gemeenteraad van zes en twintig februari
" negentienhonderd een en tachtig, welk besluit is
" gewijzigd in zijn vergadering van negentien au-
" gustus negentienhonderd twee en tachtig, neerge-
" legd in een akte op vijf en twintig augustus ne-
" gentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr
" W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift
" overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam
" op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in
" deel 7560 nummer 1; en
" b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden:
" Artikel 1.
" In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen
" vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen
" uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke
" voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van
" stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan
" wel voor de volksgezondheid.
" Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bij-
" voorbeeld het verwijderen van de verontreinigde
" grond of het beheersen van schadelijke effecten
" van die grond, worden door partijen in gezamenlijk
" overleg genomen.
" Artikel 2.
" 1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de
" artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen
" kunnen de betalingstermijnen van de canon worden
" afgekocht en wel:
" a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen
" gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waar-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" over de canon verschuldigd is naar een bedrag van
 " f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD
 " ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutadatum een en
 " dertig maart negentienhonderd twee en tachtig.
 " Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen
 " bedragen de afkoopsommen respectievelijk
 " f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND
 " GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE MILJOEN
 " VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN).
 " De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te
 " vestigen rechten van overbouwning en overluifeling
 " worden geacht in de totale afkoop som te zijn be-
 " grepen.
 " b. voor de overige betalingstermijnen op het
 " tijdstip dat die betalingstermijnen voor het
 " eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te
 " komen voorwaarden.
 " 2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in ar-
 " tikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de
 " canon in het geval van afkoop uitsluitend worden
 " herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a
 " van dit artikel bedoelde periode van de vijftig
 " erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening
 " blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2
 " van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.
 " Artikel 3.
 " 1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter
 " zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is
 " de erfpachter verplicht:
 " a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de
 " grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaar-
 " heden rusten te bebouwen overeenkomstig het door
 " de erfpachter casu quo diens architect op twee en
 " twintig november negentienhonderd twee en tachtig
 " bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam
 " ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder

" nummer B2/1288/'81 is ingeschreven, een en ander
" met inachtneming van de door genoemde dienst bij
" het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aan-
" passingen van bedoeld bouwplan;
" b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en Wo-
" ningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan
" en/of volgens de door partijen te waarmerken en
" aan de akte te hechten tekening onbebouwd blij-
" vende grond naar genoegen van burgemeester en
" wethouders in ordelijke staat te houden;
" c. het onroerend goed voor de duur van het erf-
" pachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor
" geen ander doel dan voor het stichten daarop van
" maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter
" bruto vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten,
" eenduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak
" ruimten voor instellingen en drie en vijftig pre-
" mie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen
" verdiepingen;
" d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar
" te doen exploiteren als premie-huurwoningen;
" e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te
" bouwen winkels, wat betreft de branches, de goed-
" keuring van de gemeente; aan gegadigden, die door
" de gemeente van hun huidige vestiging worden ver-
" dreven, zal op voordracht van de gemeente voor-
" rang moeten worden verleend;
" f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers
" zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepa-
" lingen van het Besluit inzake het Sociaal Vesti-
" gingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad
" van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van
" burgemeester en wethouders;
" g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn
" verplicht de door burgemeester en wethouders voor
" de huurders casu quo gebruikers verplicht gestel-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" de bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde
 " besluit mochten voortvloeien, in de met huurders
 " casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op
 " te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan
 " voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers
 " door burgemeester en wethouders daartoe zijn ver-
 " plicht;

" 2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing
 " verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van
 " dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de onthef-
 " fing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze
 " voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stel-
 " len van financiële eisen.

" Artikel 4.

" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-
 " kel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen par-
 " tijen ter zake van de premie-huurwoningen de na-
 " volgende regeling van kracht:

" a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot
 " verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien
 " jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij
 " aangetekend schrijven in de gelegenheid te stel-
 " len de woningen als complex aan te kopen;

" b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder
 " a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de
 " erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst
 " te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht
 " tot eerste aankoop;

" c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde
 " termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij
 " van haar recht tot eerste aankoop afziet, of in-
 " dien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar
 " kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter
 " de vrijheid de woningen aan derden te verkopen
 " hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonder-
 " lijk per woning;

" d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de
" woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij
" terstond in onderhandeling met de erfpachter over
" de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehou-
" den met dat gedeelte van de afkoopsom, dat be-
" trekking heeft op de nog niet verschenen beta-
" lingstermijnen van de canon;

" e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen
" één maand na het begin van de onderhandelingen
" geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient
" binnen twee maanden daarna, aan de hand van uit-
" spraken van drie deskundigen, een advies-koop-
" prijs te worden vastgesteld en aan partijen ter
" kennis worden gebracht. In dat geval is het be-
" paalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de
" Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, met
" dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van
" bedoeld artikel voortkomende woorden "herziene
" canon" wordt gelezen het woord "advies-koop-
" prijs". De kosten van het advies van de deskundi-
" gen zullen ten laste komen van de gemeente;

" f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden
" zich niet kunnen verenigen met de onder e bedoel-
" de advies-koopprijs, dienen zij de ander casu quo
" elkaar daarvan te berichten binnen één maand na-
" dat bedoelde advies-koopprijs ter kennis is ge-
" bracht van partijen.

" Terstond na het verstrijken van die termijn heeft
" de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden
" te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen
" een waarde die niet lager is dan bedoelde advies-
" koopprijs, hetzij afzonderlijk per woning.

" Artikel 5.

" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 22 van de Algemene Bepalingen zullen Burge-
" meester en Wethouders in geval de erfpachter

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- " wenst over te gaan tot splitsing of ondersplitsing van het erfpachtsrecht:
- " a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming verlenen, mits de concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement in overeenstemming zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte;
- " b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden;
- " c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening houden met eventueel ter zake van het onroerend goed bestaande verschillen betreffende de grondwaarde.
- " Artikel 6.
- " In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wethouders de in genoemd artikel bedoelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per aangetekende brief in de gelegenheid hebben gesteld binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen.
- " Artikel 7.
- " In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het einde van het erfpachtsrecht aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van het onroerend goed, exclusief de grond.
- " Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ouderdom, de staat van gebruik, de onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen.
- " Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden gekort.
- " Indien de partijen niet tot overeenstemming komen

" over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal
" deze bij wijze van bindend advies worden vastge-
" steld door drie deskundigen. Het te dien aanzien
" bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van
" de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mo-
" gelijk onverkort van toepassing, met dien ver-
" stande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende
" woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord
" "vergoeding".

" Artikel 8.

" Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente
" Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op
" nader overeengekomen plaatsen in het onroerend
" goed een transformatorruimte en een stadsverwar-
" mingsruimte met ventilatiekanalen voor eigen re-
" kening in te richten en te onderhouden;
" deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar
" zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed
" geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen
" slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energie-
" bedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn,
" terwijl uitsluitend aan personeelsleden van dat
" bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan
" deze leidingen te verrichten; de erfpachter is
" ten slotte verplicht op eerste aanzegging van de
" directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door
" deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaamheden
" aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te
" voeren.

" In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht
" werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarhe-
" den:

- " 1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
" resterende gedeelten van de kadastrale percelen
" gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
" als lijdend erf en ten behoeve van het aan de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" erfpachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van
 " die kadastrale percelen, als heersend erf, een
 " erfdienstbaarheid van overluifeling met en zonder
 " de daarbij behorende steunpunten, een en ander
 " voor zover na kadastrale uitmeting zal blijken
 " dat bedoelde huidige overluifeling - aangebracht
 " overeenkomstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a
 " gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan de
 " gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten
 " van de onderhavige percelen.
 " 2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
 " resterende gedeelten van de kadastrale percelen
 " gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
 " als lijdend erf en ten behoeve van de aan de erf-
 " pachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van die
 " kadastrale percelen, als heersend erf, een erf-
 " dienstbaarheid van overbouwning met en zonder de
 " daarbij behorende steunpunten, een en ander voor
 " zover na kadastrale uitmeting zal blijken dat be-
 " doelde huidige overbouwning - aangebracht overeen-
 " komstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a gemelde
 " bouwplan - zich bevindt boven de aan de gemeente
 " in volle eigendom verbleven gedeelten van de on-
 " derhavige percelen."

Volledigheidshalve wordt hierbij nog verwe-
 zen naar het bepaalde in artikel 22 van de
 hiervoor bedoelde algemene voorwaarden, lui-
 dende:

" Artikel 22.
 " SPLITSING VAN HET ERFPACHTSRECHT/ONDERERFPACHT.
 " 22.1. De erfpachter is niet bevoegd tot splitsing
 " in appartementsrechten zonder voorafgaande
 " schriftelijke toestemming van burgemeester en
 " wethouders. Erfpachter zal bij zijn verzoek om
 " toestemming voor splitsing burgemeester en wet-

" houders afschriften toezenden van de concept-akte
 " van splitsing en het daarbij behorende reglement.
 " 22.2. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun
 " toestemming voorwaarden verbinden, die zij na af-
 " weging van belangen of in verband met de naleving
 " van de aan het erfpachtsrecht verbonden verplich-
 " tingen noodzakelijk oordelen.
 " 22.3. Bij het verlenen van hun toestemming bepa-
 " len burgemeester en wethouders op welke wijze de
 " canon gesplitst zal worden.
 " 22.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel
 " 875e Burgerlijk Wetboek zullen de navolgende be-
 " palingen in de akte van splitsing worden opgeno-
 " men:
 " a. iedere appartementseigenaar staat in voor de
 " nakoming van alle verplichtingen, welke verband
 " houden met zijn aandeel in het erfpachtsrecht;
 " b. de gezamenlijke eigenaren zullen zich vereni-
 " gen in slechts één Vereniging van Eigenaren, ten-
 " zij in verband met verschillende bestemmingen van
 " het onroerend goed burgemeester en wethouders
 " hebben ingestemd met de oprichting van meerdere
 " verenigingen van eigenaren;
 " c. de Vereniging van Eigenaren zal erop toezien,
 " dat ieder van de appartementseigenaren zijn ver-
 " plichtingen jegens de gemeente nakomt;
 " d. de Vereniging van Eigenaren is mede-
 " aansprakelijk voor de nakoming van de verplich-
 " tingen van ieder van de afzonderlijke apparte-
 " mentseigenaren, indien en voorzover zij niet ten
 " genoegen van burgemeester en wethouders heeft aan-
 " getoond, dat zij al het mogelijke heeft gedaan om
 " nakoming te verkrijgen;
 " e. de Vereniging van Eigenaren is verplicht zich
 " tot burgemeester en wethouders te wenden, indien
 " naar haar oordeel gerechtelijke maatregelen nood-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" zakelijk zijn tegen een of meerdere appartements-
 " eigenaren ten aanzien van wie het bepaalde in ar-
 " tikel 28.1. van toepassing is. Indien burgemees-
 " ter en wethouders vervolgens beslissen, dat deze
 " gerechtelijke maatregelen door de Vereniging van
 " Eigenaren ondernomen dienen te worden, zal de
 " Vereniging van Eigenaren dienovereenkomstig han-
 " delen en daarbij de eventueel door burgemeester
 " en wethouders te geven aanwijzingen opvolgen. Een
 " en ander laat onverlet de bevoegdheid van de ge-
 " meente om zelf gerechtelijke maatregelen te tref-
 " fen tegen ingebreke zijnde appartementseigenaren;
 " f. iedere wijziging van de akte van splitsing of
 " het daarbij behorende reglement behoeft de voor-
 " afgaande schriftelijke goedkeuring van burgemees-
 " ter en wethouders, tenzij de rechter deze wijzi-
 " ging heeft bevolen.
 " Bij overtreding van dit beding zal de gemeente -
 " onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk V - kunnen
 " verlangen, dat zowel de Vereniging van Eigenaren
 " als ieder der appartementseigenaren volledig me-
 " dewerkt aan herstel van de akte van splitsing of
 " het reglement in de oude toestand.
 " 22.5. De erfpachter is niet bevoegd het onroerend
 " goed geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te
 " geven zonder voorafgaande schriftelijke toestem-
 " ming van burgemeester en wethouders. Het bepaalde
 " in het tweede lid is te dien aanzien evenzeer van
 " toepassing."

Beheer.

Als eerste beheerder wordt aangewezen: Dyna-
 mis ABC Vastgoedmanagers, Regio Rotterdam
 (Postbus 8585, 3009 AN Rotterdam.

Volmacht/Diversen.

1. De gemeente Rotterdam heeft, blijkens

schrijven van veertien juli tweeduizend, geen gebruik gemaakt van het haar in artikel 4 van het citaat, opgenomen in de slotbepalingen, verleende recht.

2. Alle geldbedragen die in deze akte zijn uitgedrukt in gulden worden verstaan tevens in euro te zijn, tegen de omrekenkoers van een euro

(EUR 1,--) is gelijk aan twee gulden en twintigduizend driehonderdeenenzeventig/honderdduizendste cent (NLG 2,20371).

Waar in deze akte de betaling van een geldbedrag voorzien wordt, kan die betaling geschieden in gulden of in euro, tegen bovengenoemde omrekenkoers.

3. Vanaf een januari tweeduizendeen worden deze akte / het sub A vermelde reglement geïndexeerd op basis van de CPI-index werknemers-laag.

Van de volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van

Aadaster

de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur negenveertig minuten.

(get.): C.A. van Harten, R.A. Spit.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, op 18 mei 2001.

(get.): R.A. Spit.

Ondergetekende, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Her-
man Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te Rotterdam, ver-
klaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'R' followed by a series of loops and a horizontal line.

Volgt aangehecht stuk:

1e verdieping
Schaal 1 a 200

Begane grond
Schaal 1 a 200

Dak
Schaal 1 a 200

2e verdieping/dak
Schaal 1 a 200

SITUATE

Schaal : 1 à 1000

Gemeente : Rotterdam; deelgemeente Prins Alexanderpolder

Sectie : BA

Nummer : 1334

Voorgenomen ondersplitsing in 8 appartementsrechten van
het appartementsrecht

Gemeente : Rotterdam; deelgemeente Prins Alexanderpolder

Sectie : BA

Nummer : ...31.70....A2

Gewaarmerkt,
De notaris: Mr AA Schulting

Rotterdam, d.d. 15-2-2011

Gemeenschappelijk kanaal ☒ kolom
in 2 blad(en)

W. GRANDIA BV BOUWKUNSTIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Corr.adres : Postbus 30107
3001 DC Rotterdam
Telefoon : 010 - 4053060
Fax : 010 - 4055448

Project	: Zevenkamp, Imkerstraat 12-22, Griendwerkerstr. 30-54
Projectnr.	: 2006
Gemeente	: Rotterdam; deelgemeente Prins Alexanderpolder

Woningen, ondersplitsingstekening
2000, blad 01

Formaat : 594x1050	Datum : 20-11-2000	Opdr.gever: De Brauw Blackstone Westbroek
Schaal : 1:200/1000	Wijz. A: 05-12-2000	Postbus 2066
Getekend : MS	Wijz. B: 06-02-2001	3000 CB Rotterdam
Gecontroleerd: WG	Wijz. C:	Telefoon : 010-2465000 Fax: 010-4113548



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr René Albertus
Spit, kandidaat-notaris, als
waarnemer van Mr Herman Maarten
Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te
Rotterdam, op 18 mei 2001.
(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr
Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld,
notaris met plaats van vestiging te
Rotterdam, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.