

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	21172 10	97
Rotterdam	18-Mei-2001 14.20		met 15 vervolgbladen	
Aantekeningen: TEK NR: 41145 Kadaster				
51532271.187a/cvh <u>Hersplitsing / splitsing</u> (<u>Zevenkamp, Imkerstraat 12 - 22 en Griend- werkerstraat 30 - 54</u>) 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 vennootschappen met beperkte aanspra- kelijkheid: a. <u>ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V.</u>,				

Opheff. Spl.
Spl.
Verdeling.

Hyp. 4

nummer B.V. 637.007, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag; en

- b. Bouwfonds Nemavo B.V., nummer B.V. 59.705, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag.

Considerans

De comparant geeft te kennen:

(i) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. en Bouwfonds Nemavo B.V., voornoemd, - hierna tezamen te noemen: **ING** - zijn gerechtigd tot:

- de appartementsrechten kadastraal bekend
- gemeente Rotterdam, sectie BA, complex-
- aanduiding 1344-A, appartementsindices 1
- tot en met 14, omvattende:
- a. de gehele gemeenschap van de erf-
- pacht, eindigend op eenendertig maart
- tweeduizendzevenenvijftig, van het per-
- ceel grond met flatgebouw te Rotterdam,
- in de wijk Rotterdam Zevenkamp, ten tij-
- de van de splitsing in appartementsrech-
- ten kadastraal bekend gemeente Rotter-
- dam, sectie BA, nummer 1334, groot zeven
- aren en vijfendertig centiaren; en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik
- van zes bedrijfsruimten, vier woningen
- en vier bergingen, plaatselijk bekend
- Imkerstraat 12 tot en met 22 (even num-

alles
onbelast.
ver. v. eig.
56/03/8052

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- mers) en Griendwerkerstraat 30 tot en
- met 54 (even nummers) te Rotterdam, en
- wel:

(i) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V.: de appartementsindices 1 tot en met 6; en

(ii) Bouwfonds Nemavo B.V.: de overige appartementsindices.

Het gebouw als hiervoor omschreven wordt hierna aangeduid als: de Opstallen.

De Opstallen met ondergrond worden hierna tezamen aangeduid als: **Registergoed**.

(ii) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. heeft de appartementsindices 1 tot en met 6 verkregen bij akte van levering, op vier december negentienhonderdachtennegentig voor de plaatsvervanger van Mr P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 18460, nummer 26.

Bouwfonds Nemavo B.V., destijds genaamd B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo) heeft de appartementsindices 7 tot en met 14 verkregen bij toedeling, opgenomen in de hierna (onder (iii)) te omschrijven akte van splitsing.

(iii) Het Registergoed is in appartementsrechten gesplitst bij 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.

(iv) ING Winkels Basis Fonds (middels de beheerder van haar beleggingen), ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. (bewaarder van de beleggingen van ING Winkels Basis Fonds) en Bouwfonds Nemavo B.V. zijn overeengekomen tot hersplitsing over te gaan van het Registergoed, om te bewerkstelligen, dat:

- a. de bedrijfsruimten en de woningen/bergingen uitsluitend via een hoofdsplitsing juridisch met elkaar verbonden zijn en derhalve de belangen van de bedrijfsruimte-eigenaren respectievelijk de woningeigenaren zijn gebundeld;
- b. de splitsing beperkt wordt tot het daadwerkelijk constructief en qua belangen met elkaar verbonden registergoed.

In dit kader is gekozen voor opheffing van de bestaande splitsing en het splitsen van het Registergoed als hierna vermeld, zonder dat de hersplitsing gevolgen heeft voor de gerechtigdheid van ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. en Bouwfonds Nemavo B.V. tot

Kadaster

het geheel.

OPHEFFING SPLITSING

(v) Partijen gaan hierbij over tot opheffing van de splitsing, zulks met het oog op de splitsing in appartementsrechten die verder in deze akte is neergelegd.

Splitsing

(vi) Bij deze akte wordt overgegaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed 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.

(vii) De gemeente Rotterdam, zijnde de eigenaar van vermeld perceel grond, waarop de hiervoor vermelde erfpacht is gevestigd, 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 voorwaarden, verleend. Bij de toestemming is de - voor de eerste vijftig jaren afgekochte - erfpachtcanon verdeeld als volgt:

- index 1 (hierna te omschrijven): vijf-honderdelf gulden en vierduizend tweehonderdzesentachtig/tienduizendste cent (NLG 511,4286) per vierkante meter; en
- index 2 (hierna te omschrijven): tachtigduizend gulden (NLG 80.000,--).

(viii) Het perceel ⁴grond waarop de erfpacht is gevestigd en de Opstallen zijn aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening - in één blad - waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van dit perceel en deze Opstallen, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

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

(x) 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.

(xi) Het Registergoed zal omvatten twee appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

- 1. de bedrijfsruimten op de begane grond
- en eerste verdieping met bijbehorende
- ventilatiekanalen en overige voorzieningen ten behoeve van die ruimten te Rotterdam, Imkerstraat 12, 16, 18 en 22 en
- Griendwerkerstraat 50 en 54, kadastraal

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- bekend gemeente Rotterdam, sectie BA,
- complexaanduiding 3170-A, appartements-
- index 1;
- 2. de vier woningen op de eerste en
- tweede verdieping en de vier bergingen
- op de begane grond, de containerruimte
- alsmede de ten behoeve van deze woningen
- en bergingen strekkende voorzieningen te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 32, 34, 36
- en 38, kadastraal bekend gemeente Rot-
- terdam, sectie BA, complexaanduiding
- 3170-A, appartementsindex 2.

Splitsing, Vaststelling Reglement, Oprich-
ting 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 bij splitsing in appartementsrechten" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderdtweënnegentig voor notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte op tien januari negentienhonderdtweënnegentig een afschrift is inge-

schreven 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.

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

- het appartementsrecht met index 1: negenhonderdvijftig/duizend vierhonderdveertigste;
- het appartementsrecht met index 2: vierhonderdnegentig/duizend vierhonderdveertigste.

Artikel 2.

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 juncto artikel 3 letter a van het sub A vermelde reglement, worden de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak/de dakbedekking uitsluitend gelegen boven appartementsindex 1, geheel gedragen door de gerechtigde tot dat appartementsrecht. De kosten van het overig gedeelte van het dak worden door het appartementsrecht met index 1 voor een/derde gedeelte en het appartementsrecht met index 2 voor

Kadaster

twee/derde gedeelte gedragen.

In afwijking van het in het derde lid van artikel 2 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.

Artikel 3.

Aan artikel 4 van het sub A bedoelde reglement wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:

"6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt."

Artikel 4.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 9, lid 1, sub a van het sub A vermelde re-

glement geldt dat:

- a. de deuren in de buitengevel, voorzover die toegang geven tot het trappenhuis;
- b. de balkon-/terrasconstructies / galerijen; en
- c. kozijnen en glaswerk, voorzover aanwezig in (de buitenmuur van) de ruimten waarop appartementsindex 2 ziet,

niet behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, maar tot het appartementsrecht met index 2. Voorzover kozijnen en glaswerk aanwezig zijn in (de buitenmuur van) de ruimten waarop appartementsindex 1 ziet, behoren die tot appartementsindex 1.

2. Uit artikel 9, lid 1, sub a van het sub A vermelde reglement wordt verwijderd:

- "de terrassen en";
- "de ventilatiekanalen"; en
- "en de trappenhuisen en de hellingbanen".

3. Voor de tekst "centrale verwarming" in artikel 9 lid 1 letter b van het sub A vermelde reglement, dient te worden gelezen: "stadsverwarming".

4. Aan artikel 9 van het sub A vermelde reglement wordt een derde lid toegevoegd, luidende:

"3. Tot de gemeenschappelijke zaken behoren niet de puien van de bedrijfsruimten alsmede de luifels (index 1).

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De niet gemeenschappelijke installaties als vermeld komen - tenzij vorenstaand artikel 2 of 3 anders bepaalt - geheel ten laste van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

Een rechthebbende tot een appartementsrecht kan zijn stemrecht uit hoofde van deze akte - voor zover betreffende schulden en kosten bedoeld in artikel 2 en artikel 3 - slechts uitoefenen indien die rechthebbende ingevolge artikel 2 en/of 3 daarin moet bijdragen."

Artikel 5.

1. Aan artikel 13 van het sub A vermelde reglement wordt een vijfde lid toegevoegd, luidende:

"5. Geen toestemming als hiervoor in dit artikel bedoeld is vereist voor de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 voor het hebben van een uithangbord of lichtbak - voorzien van handelsvignet, naam- en/of branche-aanduiding - hetzij aan de onderkant van het overstekende gedeelte van de eerste verdieping van het gebouw, hetwelk direct grenst aan dit appartement met bestemming bedrijfsruimte, hetzij - indien een zodanig overstekend gedeelte ontbreekt - aan de buitengevel van het gebouw direct boven het betreffende appartement met bestemming bedrijfsruimte, mits deze niet zullen worden aangebracht boven twee meter zeventig centi-

meter (2.70cm), te rekenen vanaf straatniveau. De naamborden, uithangborden en reclame-aanduidingen mogen geen knipperend licht verspreiden, dan wel anderszins hinder veroorzaken voor de bovenliggende appartementen.

Te dezer zake zal de eigenaar casu quo gebruiker jegens de overige eigenaar(s) / gebruiker(s) generlei vergoeding verschuldigd zijn."

2. Voorts wordt aan artikel 13 een nieuw lid 6 toegevoegd, luidende:

"6. Het is de eigenaren of gebruikers van een privé-gedeelte met bestemming woningen en bergingen 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 muziek oefeningen te verrichten;
3. op de balkons, terrassen en galerijen andere dieren te houden of te hebben dan kleine zangvogels;
4. op de balkons, terrassen en galerijen of op andere wijze aan de buitengevels wasgoed te hangen;
5. op de balkons, terrassen en galerijen op voor anderen storende wijze muziek en

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

andere geluiden voort te brengen en open vuren te hebben;

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 te verlenen."

Artikel 6.

De bestemming als bedoeld in artikel 17, lid 4, van het sub A vermelde reglement is ten aanzien van:

- het appartementsrecht met index 1: bedrijfsruimten;
- het appartementsrecht met index 2: woningen en bergingen.

Artikel 7.

1. Aan artikel 18, lid 1, slot van het sub A vermelde reglement wordt de volgende tekst toegevoegd:

"; onverminderd het hierna in lid 3 van artikel 38 bepaalde."

2. Voorts wordt een zevende lid toegevoegd, luidende:

"7. Indien en voorzover ingevolge dit reglement kosten van schoonhouden en/of onderhoud, herstel en vernieuwing ter zake van

een privé-gedeelte mede komen ten laste van een andere eigenaar worden besluiten ter zake van dit schoonhouden en/of onderhoud, herstel en vernieuwing genomen door de betreffende eigenaars gezamenlijk, waarbij iedere eigenaar een stem uitbrengt."

Artikel 8.

Het bepaalde in artikel 27, lid 4, van het sub A vermelde reglement dient te worden gelezen als volgt:

"4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is niet van toepassing."

Artikel 9.

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

Artikel 10.

De boete bedoeld in artikel 29 lid 2 van het sub A bedoelde reglement bedraagt driehonderd euro (EUR 300,--) voor elke overtreding.

Artikel 11.

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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

opgerichte vereniging luidt: "Vereniging van eigenaars appartementsrechten woningen / bedrijfsruimten Imkerstraat 12 - 22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30 - 54 (even nummers) te Rotterdam".

3. De vereniging is gevestigd te Rotterdam.

Artikel 12.

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 13.

De zinsnede voorkomend in artikel 33, lid 3, van het sub A vermelde reglement "een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen" wordt vervangen door "tenminste de eigenaar van één appartementsrecht".

Artikel 14.

1. Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34, lid 2, van het sub A vermelde

reglement bedraagt: twee.

2. Door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 kan één stem worden uitgebracht.

Door de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 kan één stem worden uitgebracht.

3. Ingeval van ondersplitsing zal uitsluitend (een tot vertegenwoordiging van de betreffende (onder-)vereniging bevoegd deel van) het bestuur de betreffende (onder-)vereniging in de vergadering vertegenwoordigen en namens die vereniging stem uitbrengen.

Artikel 15.

In plaats van het bepaalde in artikel 37, lid 5, van het sub A vermelde reglement, geldt het volgende:

"In een vergadering waarin niet alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5, eerste lid en artikel 33, tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen,

Kadaster

dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.

In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht."

Artikel 16.

1. Aan artikel 38 lid 3 van het sub A vermelde reglement wordt toegevoegd:

"Bij de beslissing als in de vorige zin bedoeld, neemt de vergadering in ieder geval het in de volgende zin bepaalde in acht.

Om te bereiken dat de huidige uitstraling van het gebouw gehandhaafd blijft, dienen de gerechtigden tot de appartementsrechten met index 1 en 2 ervoor zorg te dragen dat het buitenschilderwerk (inclusief luifels) in één (combinatie van) kleur(en) geschiedt. In een eventuele akte van ondersplitsing kan hieromtrent een nadere regeling getroffen worden."

2. In plaats van het bepaalde in de eerste twee zinnen van artikel 38, lid 5, van het sub A vermelde reglement, geldt het volgende:

"Besluiten door de vergadering tot het doen

van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn."

Artikel 17.

Artikel 38, lid 6 van het sub A vermelde reglement is niet van toepassing.

Artikel 18.

Het bepaalde in lid 7 van artikel 41 van het sub A vermelde reglement vervalt.

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

"7. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuurders."

Artikel 19.

In plaats van het bepaalde in de eerste zin van artikel 44, lid 2, van het sub A vermelde reglement geldt het volgende:

"Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en/of aangevuld met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is niet van toepassing."

Artikel 20.

Aan het sub A vermelde reglement wordt een

Kadaster

artikel toegevoegd luidende:

"O. Wijziging Reglement / Statuten.

Artikel 46.

Wijziging en/of aanvulling van dit reglement en/of de statuten van de vereniging van eigenaars is slechts mogelijk ingevolge een besluit genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn."

Artikel 21.

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 ondermeer is vermeld (citaat uit de splitsingsakte 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 äkte 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-
 " 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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" 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 overbouwing en overluifeling
 " worden geacht in de totale afkoopsom 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 Gemeenteb-
 " lad 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-
 " 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-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" 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 ontheffing

" hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze

" voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stellen

" van financiële eisen.

" Artikel 4.

" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de navolgende 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 stellen

" 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 indien

" 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 afzonderlijk

" 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 gehouden

" met dat gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking

" 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
" wenst over te gaan tot splitsing of ondersplit-
" sing van het erfpachtsrecht:
" a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming
" verlenen, mits de concept-akte van splitsing en
" het daarbij behorende reglement in overeenstem-
" ming zullen zijn met de bepalingen van de erf-

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" pachtsakte;
 " 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 arti-
 " kel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burge-
 " meester en Wethouders de in genoemd artikel be-
 " doelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij
 " de erfpachter per aangetekende brief in de gele-
 " genheid 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 arti-
 " kel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpach-
 " ter bij het einde van het erfpachtsrecht aan-
 " spraak kunnen maken op vergoeding van de waarde
 " van het onroerend goed, exclusief de grond.

" Deze vergoeding zal door de gemeente en de erf-
 " pachter in onderling overleg worden vastgesteld,
 " aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ou-
 " derdom, de staat van gebruik, de onderhoudstoe-
 " stand en de ligging van de dan nog aanwezige ge-
 " bouwen.

" Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet wor-
 " den 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
 " erfpachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van
 " die kadastrale percelen, als heersend erf, een
 " erfdienstbaarheid van overluideling met en zonder
 " de daarbij behorende steunpunten, een en ander
 " voor zover na kadastrale uitmeting zal blijken
 " dat bedoelde huidige overluideling - aangebracht

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" 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 overbouwing met en zonder de
 " daarbij behorende steunpunten, een en ander voor
 " zover na kadastrale uitmeting zal blijken dat be-
 " doelde huidige overbouwing - 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 vermelde 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

" genoege 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-

" 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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" 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."

Gerechtigdheid.

Partijen constateren dat de gerechtigdheid van respectieve partijen tot het Registergoed niet is gewijzigd. Voor zover nodig levert ter verdeling:

- volmachtgever sub a aan volmachtgever sub b het appartementsrecht met index 2, die zulks hierbij aanvaardt; en
- volmachtgever sub b aan volmachtgever sub a het appartementsrecht met index 1, die zulks hierbij aanvaardt.

Volmachten / 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 volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, waarvan kopieën aan deze akte worden 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 par-

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

tijen uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van 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 zevenenveertig 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.

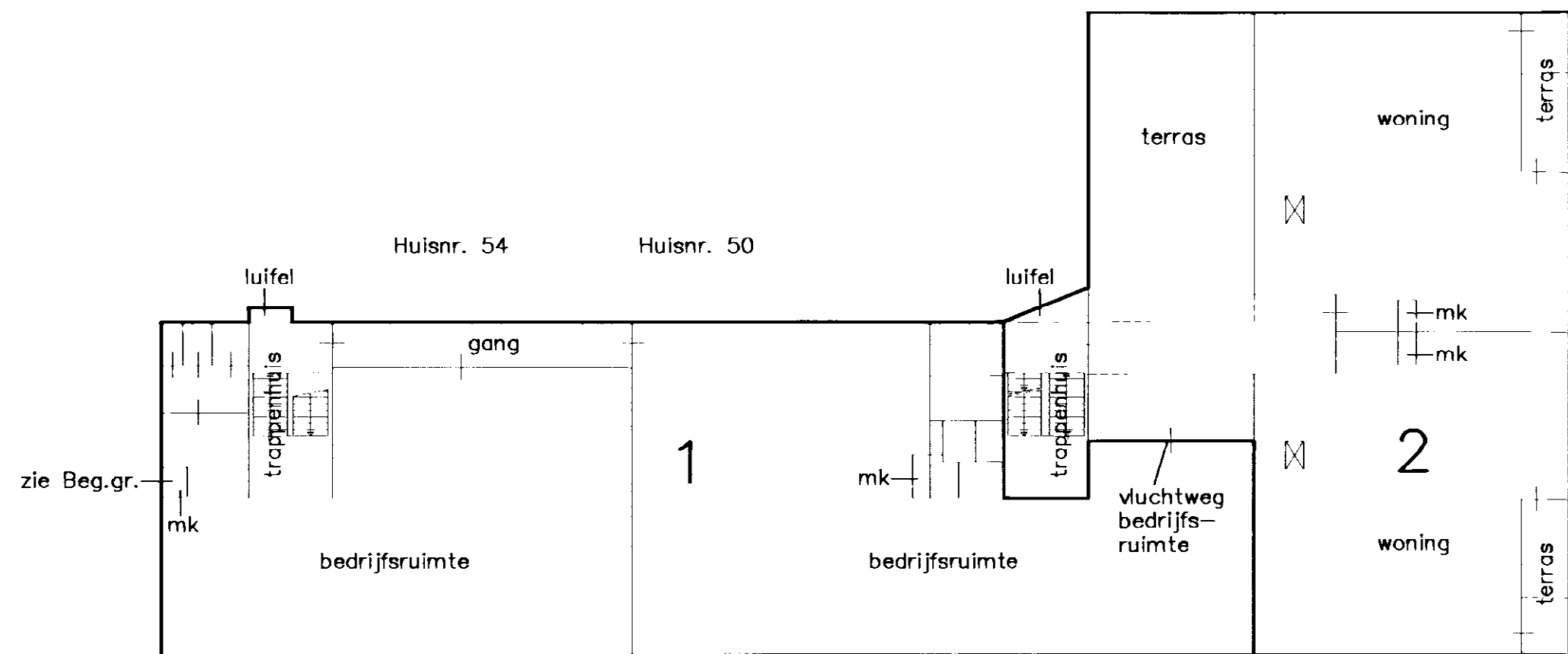
Ondergetekende, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in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

(get.): R.A. Spit.

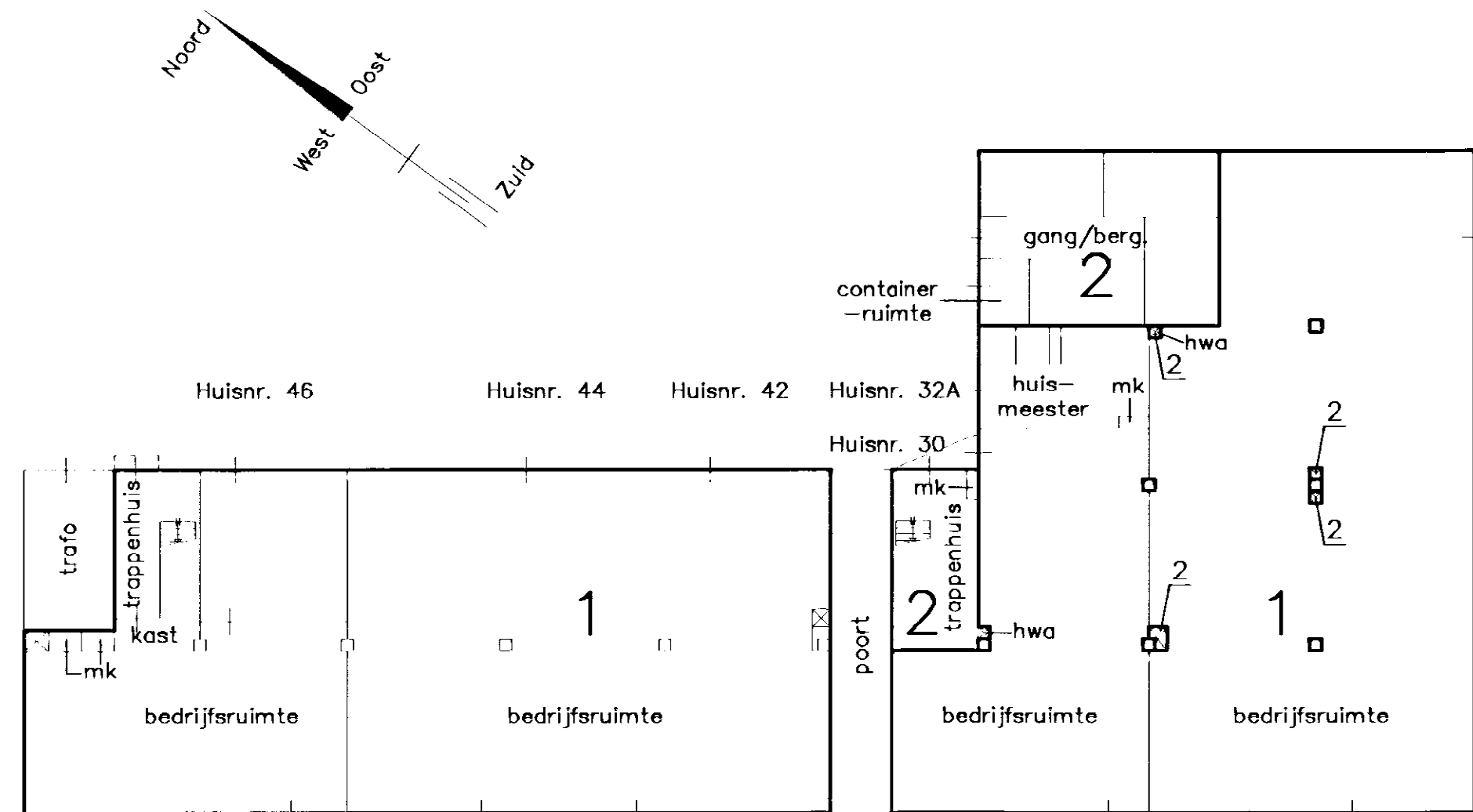
De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Her-
man Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te Rotterdam, ver-
klaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of horizontal strokes and a final flourish.

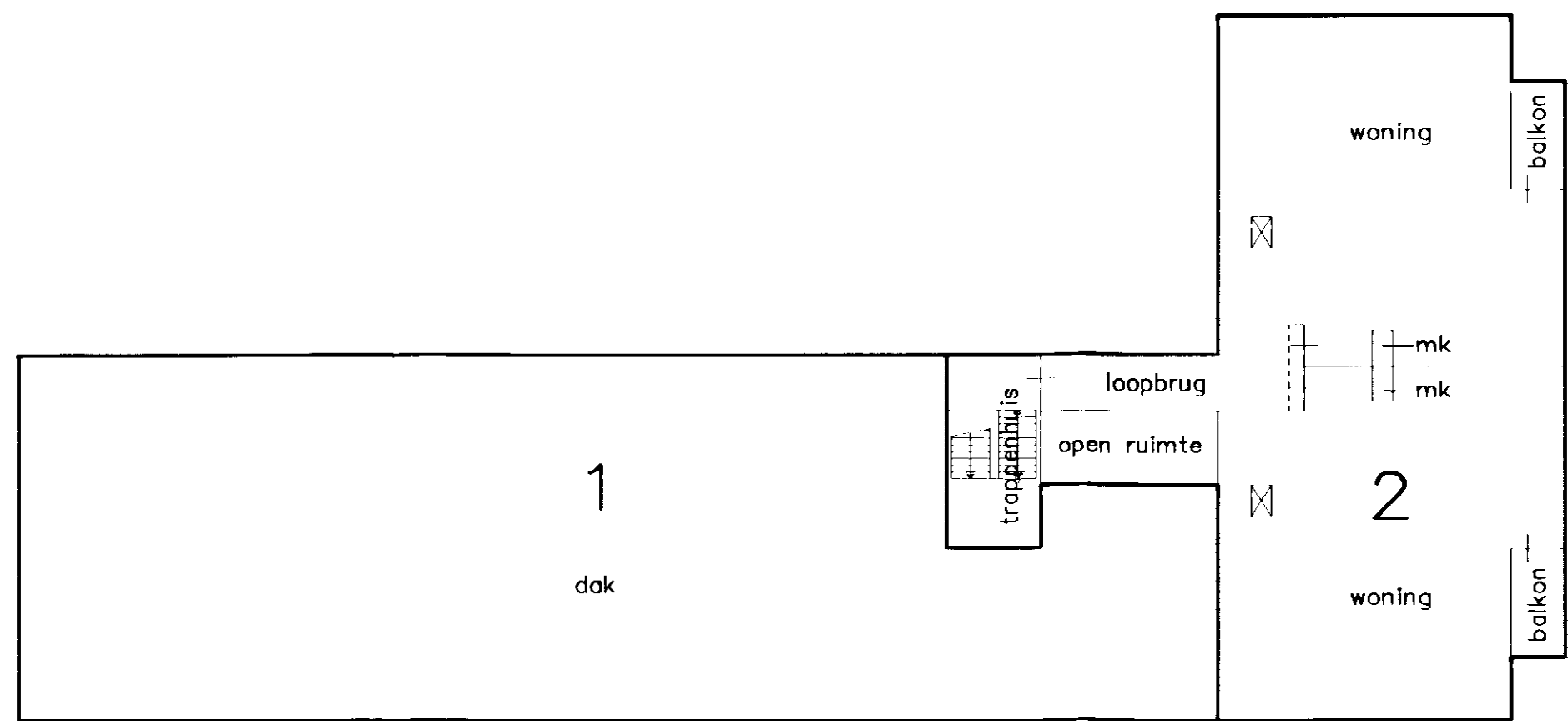
Volgt aangehecht stuk:



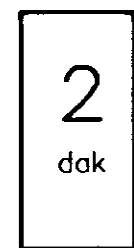
1e verdieping
Schaal 1 a 200



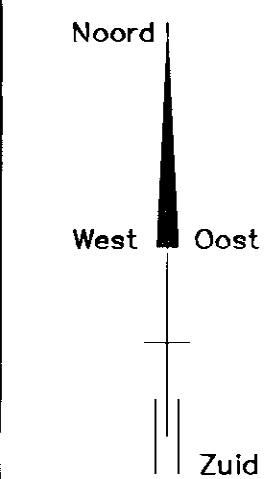
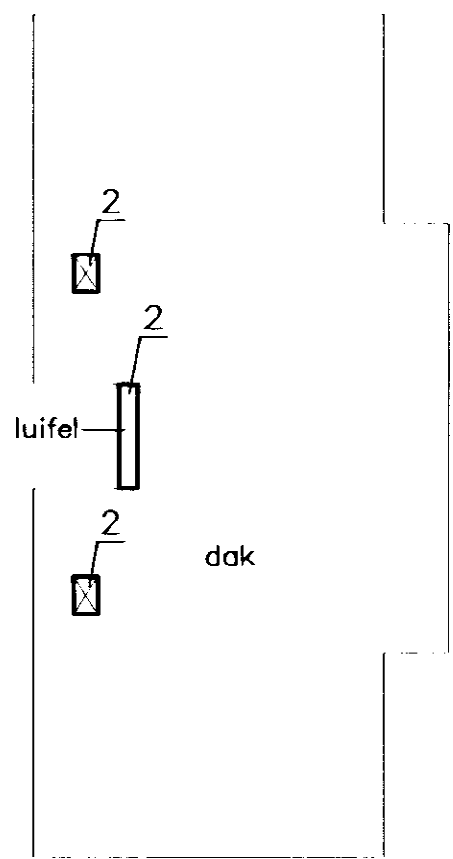
Begane grond
Schaal 1 a 200



2e verdieping/dak
Schaal 1 a 200



Dak
Schaal 1 a 200



SITUATIE
Schaal : 1 a 1000
Gemeente : Rotterdam, deelgemeente Prins Alexanderpolder
Sectie : BA
Nummer : 1334

Voorgenomen hoofdsplitsing in 2 appartementsrechten van
het kadastrale perceel

Gemeente : Rotterdam, deelgemeente Prins Alexanderpolder
Sectie : BA
Nummer : 1334

Gewaarmerkt,
De notaris: Mr. A.A. Schaling

Rotterdam, d.d. 15 2 2001

Gemeenschappelijk
in 2 blad(en)

W. GRANDIA BV
Bouwkundig Adviesbureau
Rotterdam - World Trade Center
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
Formaat : 594x1050
Datum : 20-11-2000
Schaal : 1:200/1000
Wijz. A: 05-12-2000
Wijz. B: 06-02-2001
Wijz. C:
Getekend : MS
Gecontroleerd : WG
Opdr.gever: De Brauw Blackstone Westbroek
Postbus 2066
3000 CB Rotterdam
Telefoon : 010-2406500 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.