

**ONDER-  
SPLITSING  
APPARTE-  
MENTS-  
RECHTEN**

1

Heden dertien september tweeduizendtien  
verschenen voor mij, mr MARTINE ANNEKE DEKKER, kandidaat-  
notaris, wonende te Hoofddorp, hierna te noemen: notaris, als  
waarnemer van de met verlof afwezige **MR MAARTEN DEKKER**,  
notaris gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3014 HB  
Rotterdam, Mathenesserlaan 193:

de heer Leendert Delwel, geboren te Rotterdam op elf december  
negentienhonderdnegeenzestig, werkzaam ten kantore van mij,  
notaris, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde  
van:

1. de heer **GEORGE ANTWI BOATENG**, Nederlands paspoort nummer  
NN354LLD7, geboren te Nkawkaw (Ghana) op vijf september  
negentienhonderdvijfenzeventig;
2. mevrouw **ADRIANA PATRICIA VAN DER JAGT**, Nederlands paspoort  
nummer NT10D0943, geboren te Medellin (Colombia) op één  
januari negentienhonderdéénezeventig;

met elkaar gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en  
wonende Hampson House, Mill Lane, TS17 9AN Leeds, Bardsey,  
Verenigd Koninkrijk, (correspondentie-adres: Dufaystraat 17-  
II, 1075 GS Amsterdam).

**A. HOOFDSPLITSING**

De comparant verklaarde:

dat zijn volmachtgevers, hierna te noemen: eigenaars, de  
eigenaars zijn van:

- het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend  
gebruik en bewoning van de woning (penthouse) op de  
vierendertigste (34e) verdieping met een garagebox in de  
kelder (NIVO -1) en verder toebehoren te **ROTTERDAM, aan de  
WIJNBRUGSTRAAT 359**, kadastraal bekend gemeente Rotterdam,  
sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 164,  
uitmakende het zeshonderdvijfenvijftig/vierenveertig-  
duizendzevenhonderdtweëntwintigste (655/44.722e)  
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het  
gebouw met ondergrond en erf te Rotterdam, aan/nabij de  
Wijnbrugstraat, Wijnhaven en Bierstraat, ten tijde van de  
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente  
Rotterdam, sectie AH, nummer 440, groot vijftwintig are  
en zestig centiare (00.25.60 ha).

**eigendomsverkrijging**

Voormeld registergoed is door de eigenaars, ieder voor de  
onverdeelde helft, in eigendom verkregen:

- voor wat betreft het appartementenrecht-erfpacht door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee april tweeduizenddrie in register 4, deel 40112, nummer 3, van een afschrift van de akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor betaling van de koopom, op één april tweeduizenddrie verleden voor de waarnemer van het vacante kantoor van mr. K.F.M. Berger, voorheen notaris gevestigd te Rotterdam; en
- voor wat betreft het appartementenrecht-blooteigendom door de inschrijving ten (landelijke) kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zesentwintig juni tweeduizendzeven in register 4, deel 52498, nummer 132, van een afschrift van de akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom en de bepaling dat de erfpacht door vermenging teniet gaat, op vijftwintig juni tweeduizendzeven verleden voor de waarnemer van het vacante kantoor van mr. M.E.A. Appel, voorheen notaris gevestigd te Rotterdam.

#### **hypothecaire belasting**

Voormeld registergoed is belast met een eerste hypotheek, in hoofdsom groot vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00), ten behoeve van Direktbank N.V., gevestigd te Amsterdam, als (indirect) rechtsopvolgster van ASR Bank N.V., waarvan blijkt uit een akte van hypotheekstelling op één april tweeduizenddrie verleden voor de waarnemer van het vacante kantoor van voornoemde notaris mr. K.F.M. Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee april tweeduizenddrie in register 3, deel 30172, nummer 123.

#### **hoofdsplitsing**

Het gebouw met bijbehorende grond, waarvan vooromschreven appartementenrecht deel uitmaakt, is gesplitst in appartementenrechten bij akte -inhoudende de splitsing en vaststelling van het splitsingsreglement- op twintig maart tweeduizendtwee verleden voor voornoemde notaris mr. K.F.M. Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op éénentwintig maart tweeduizendtwee in register 4, deel 22036, nummer 17, mede in verband met een rectificatie, als procesverbaal opgemaakt door voornoemde notaris mr. K.F.M. Berger op zeven juni tweeduizendtwee, bij afschrift ingeschreven ten

kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op diezelfde dag in register 4, deel 22268, nummer 10.

## **B. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET HOOFDAPPARTEMENTSRECHT**

### **EN OMSCHRIJVING VAN DE ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN**

#### **SPLITSINGSTEKENING VAN DE ONDERSPLITSING**

In de voornoemde akte van hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing van een appartementsrecht opgenomen, zodat de eigenaars als appartementseigenaar daartoe ingevolge artikel 106 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gerechtigd zijn.

De eigenaars hebben besloten over te gaan tot:

- a. de ondersplitsing van het appartementsrecht in onderappartementsrechten in de zin van artikel 106, lid 1, Boek 5, van het Burgerlijk Wetboek;
- b. de oprichting van de vereniging van eigenaars;
- c. de vaststelling van een reglement, als bedoeld in de artikelen 111 en 112, Boek 5, van dat Wetboek.

Daartoe is het voormelde complex uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vierenveertig (44) bladen, dat aan deze akte zal worden gehecht en dat is goedgekeurd door de hoofdbewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de dato twaalf augustus tweeduizendtien en in bewaring is genomen onder depotnummer 20100812000027. Op gemeld plan zijn de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 371, terwijl voor de in ondersplitsing te betrekken onroerende zaak het complexnummer 441 gehandhaafd blijft.

#### **C. TOESTEMMING**

De krachtens de van toepassing zijnde "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de Gemeente Rotterdam" vereiste toestemming van de Gemeente Rotterdam voor deze ondersplitsing blijkt uit een schrijven de dato elf juni tweeduizendtien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

#### **D. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN**

Het appartementsrecht -hierna aan te duiden als: het hoofdappartementsrecht met toebehoren- zal bij deze worden gesplitst in de navolgende (onder)appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik en bewoning van de woning (penthouse) op de vierendertigste (34e) verdieping met toebehoren te **ROTTERDAM, aan de WIJNBRUGSTRAAT 359**, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 370, uitmakende het negentien/twintigste (19/20e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 164;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garagebox in de kelder (NIVO -1) met verder toebehoren te **ROTTERDAM, aan de WIJNBRUGSTRAAT (ongenummerd)**, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 371, uitmakende het één/twintigste (1/20e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor omschreven appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AH, complexaanduiding 441-A, appartementsindex 164.

Deze (onder)appartementsrechten behoren na vorenbedoelde ondersplitsing toe aan de eigenaars in gemelde eigendomsverhouding.

**E. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTESRECHTEN, VASTSTELLING  
REGLEMENT EN OPRICHTING VERNEIGING VAN EIGENAARS**

Thans wordt overgegaan tot:

- het tot stand brengen van voormelde ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht en de onderappartementsrechten;
- het oprichten van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, lid 1. letter e, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- het vast te stellen van het reglement, als bedoeld in artikel 111, onder d, Boek 5 Burgerlijk Wetboek, waarvoor gebruik wordt gemaakt van het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam bij afschrift ingeschreven op het gemelde kantoor van voormelde Dienst op tien januari daarna in register 4 deel 11905, nummer 1, met inachtneming van de onder F te omschrijven aanvullingen en/of wijzigingen.

Dit modelreglement is van toepassing omdat dat reglement ook van toepassing is op de hoofdsplitsing en artikel 17 lid 7 van het modelreglement bepaalt:

*"Ingeval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van dit reglement."*

#### **F. AANVULLINGEN/WIJZIGINGEN MODELREGLEMENT**

Het gemelde modelreglement wordt aangevuld dan wel gewijzigd als volgt:

##### **a. Artikel 1**

In punt c. wordt in plaats van "appartementrecht" gelezen "(onder)appartementrecht", terwijl in de punten h. en i. in plaats van "eigenaars" wordt gelezen "(onder)eigenaars".

Voorts wordt het laatste punt vervangen door een nieuw punt, luidende:

1. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan."

##### **b. artikel 2**

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

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

##### **c. Artikel 3a**

Na artikel 3 wordt een nieuw artikel 3a ingevoerd luidende:

##### **Artikel 3a**

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 37 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige

toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
  4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
- d. **Artikel 3 punt j.** wordt aangevuld met:  
alsmede de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars gezamenlijk aansprakelijk zijn.
- e. **Artikel 4.**  
Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar dat is opgenomen in de hoofdsplitsing met dien verstande dat het eerste boekjaar van deze ondersplitsing eindigt op een en dertig december tweeduizend tien.
- f. **Artikel 8**  
Aan **lid 1** wordt toegevoegd de zinsnede:  
Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.  
In **lid 5** wordt in plaats van "splitsing in appartementsrechten" gelezen "splitsing in (onder)appartementsrechten".
- g. **Artikel 9** aan lid 1 wordt toegevoegd:  
Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die niet vallen onder zodanige gedeelten en zaken krachtens de hoofdsplitsing, met dien verstande dat hetgeen in de hoofdsplitsing is bepaald met betrekking tot het appartementsrecht met indexnummer 164 thans geldt voor het appartementsrecht indexnummers 370 en 371.

- h. De in **Artikel 17, lid 4** bedoelde bestemming is die gegeven in de omschrijving hiervoor van de onderappartementenrechten.
- i. **Artikel 17** lid 7 vervalt.
- j. **Artikel 19** hieraan wordt toegevoegd:  
Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing.
- k. **Artikel 27** het laatste lid wordt vervangen door een nieuw **lid 8**:  
8. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing.
- l. In **Artikel 28, lid 3** dient men in plaats van de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".
- m. **Artikel 29** het laatste lid wordt vervangen door een nieuw lid 5:  
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing.
- n. **Artikel 30, lid 2**:  
De vereniging draagt de naam: **Vereniging van Eigenaars Wijnbrugstraat 359**.  
De vereniging heeft haar zetel te Rotterdam.
- o. **Artikel 30** hieraan dit artikel wordt toegevoegd:  
4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 38 negende lid laatste zijn.
- p. **Artikel 33 aan lid 3**, wordt toegevoegd:  
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden voor de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.  
Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- q. **Artikel 34, lid 2** wordt vervangen door een nieuw lid:  
Het totaal aantal uit te brengen stemmen is zodanig verdeeld, dat voor elk appartementsrecht één stem wordt uitgebracht.

- r. **Artikel 34 lid 3** ter uitvoering van het bepaalde in de laatste volzin wordt bepaald:  
Het stemrecht in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de eigenaar van het appartementrecht met indexnummer 370  
**Lid 3** vervalt.
- s. **Artikel 37, lid 2, eerste zin**, komt te luiden:  
Bij staking van stemmen over zaken zal artikel 38, zesde lid, van overeenkomstige toepassing zijn.
- t. **Artikel 37, lid 5**, komt te luiden:  
In een vergadering waarin niet alle appartementseigenaren aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, kunnen geen geldige besluiten worden genomen.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.  
Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
- u. Aan **Artikel 38, lid 5** wordt een extra zin toegevoegd, luidende:  
Zolang de vergadering overeenkomstig het in dit lid bepaalde nog geen bedrag heeft vastgesteld, zal hiervoor een bedrag ad tweeduizend vijfhonderd gulden (f.2.500,00) worden gehanteerd.
- v. **Artikel 38** hieraan wordt een **lid 10** toegevoegd:  
10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.'
- w. **Artikel 38a** wordt tussengevoegd, luidende:  
1. Indien de eigenaars niet tot een unaniem besluit komen, nadat twee maal een vergadering is uitgeschreven en geen besluit kan worden genomen omdat niet alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en een van

de eigenaars merkt dit aan als een geschil, dan zal dit door de meest gereede eigenaar binnen een maand bij aangetekende brief of deurwaarders-exploit aan de andere eigenaar worden kenbaar gemaakt.

2. Alsdan wordt binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 1 vermelde kennisgeving een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.

3. Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de respectieve eigenaars en wel één door ieder van de eigenaars van een appartementsrecht, terwijl door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen.

Indien men over de benoeming van de leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kan bereiken zal de aanwijzing geschieden door de Kantonrechter binnen het Arrondissement waar het registergoed is gelegen.

Het derde lid is tevens voorzitter van de geschillencommissie.

De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.

4. De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.

5. De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de vereniging, tenzij de commissie van oordeel is, dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van één der eigenaars komen.

x. **Artikel 39** hieraan wordt toegevoegd een **lid 3**:

3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.

y. **Artikel 44** het eerste lid wordt vervangen door een nieuw **lid 1**:

1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen.

Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
  - b. het gebruik van de privé, gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
- alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van de hoofdsplitsing of besluiten op grond van hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden.

De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

z. **Artikel 45** hieraan wordt toegevoegd:

dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.

In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren.

aa. Toegevoegd wordt het volgende onderdeel:

**O. Hoofdsplitsing**

**Artikel 46**

Het stemrecht in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering van eigenaars van de ondersplitsing dan wel diens gemachtigde.

**ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in:

- A. een akte, houdende onder andere de uitgifte in erfpacht, op twintig februari tweeduizendtwee verleden voor voornoemde notaris mr. K.F.M. Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op éénentwintig februari tweeduizendtwee in register 4, deel 21953, nummer 32, woordelijk luidende:

"2.2 Bijzondere Bepalingen

Artikel 1.

DUUR

De Erfpacht heeft een duur van negen en negentig jaar en eindigt mitsdien op twintig februari tweeduizend een om vier en twintig (24.00) uur.

Artikel 2.AFLEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN AFLEVERING

1. De gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak af in de staat en onder de condities zoals vermeld in:
  - a. het rapport met nummer POO-295.S de dato februari tweeduizend één;
  - b. Afspraken bij aflevering. De obstakels zoals aangegeven op de bij deze afspraken bij aflevering gevoegde tekening worden niet geruimd. Een kopie van dit rapport en een exemplaar van de afspraken bij aflevering worden aan deze akte gehecht.
2. De erfpachter aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering, zulks met inachtneming van het bepaalde in het hiervoor geciteerde artikel 4 van de Algemene Bepalingen.

Artikel 3.VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De gemeente staat ervoor in dat zij eigenares is van de Onroerende Zaak.

Artikel 4.BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. De gemeente staat er, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, voor in dat de Onroerende Zaak vrij is van:
  - hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
  - andere beperkte rechten dan hypotheek, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen; en
  - huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden.
2. Blijkt de Onroerende Zaak toch behept te zijn met een last of beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 5.

GRONDWAARDE

*De Grondwaarde bedraagt (...). Dit bedrag is opgebouwd uit:*

- de aan de appartementen-koop toe te rekenen deelbedragen vermeld op de aan deze akte als bijlage gehechte staat "Grondwaardeberekening appartementen de dato negen juli twee duizend één";*
- zeven honderd vijftig gulden (f 750,00) per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo), toe te rekenen aan de kantooruimte; en*
- negen honderd gulden (f 900,00) per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo), toe te rekenen aan de horeca/detailhandel/showroom/kantooruimte/bedrijfsruimte*

Artikel 6.CANON

*De canon bedraagt (...).*

Artikel 7AFKOOPT VAN DE CANONVERPLICHTING

*De erfpachter koopt bij deze de verplichting tot het betalen van de canon gedurende de eerste vijftig jaren af door betaling aan de gemeente van een bedrag gelijk aan de Grondwaarde, zijnde (...).*

Artikel 8AFKOOPT VAN DE CANONVERPLICHTING VOOR DE EERSTE BEWONER VAN DE KOOPWONINGEN

*1.1 In afwijking van artikel 8.2.4 en artikel 8.3.3 van de Algemene Bepalingen kan, indien de Erfpacht gedurende de eerste twee jaren geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd en de opvolgende erfpachter de eerste bewoner is van de woning deel uitmakende van het te vervreemden recht, de verplichting tot betaling van de canon alsnog worden afgekocht ingeval de canonverplichting reeds is afgekocht tot het eenenvijftigste jaar, gedurende de laatste negenenveertig jaren voor een afkoopsom gelijk aan tien procent (10%) van de Grondwaarde.*

*1.2 De in het vorige lid bedoelde extra afkoopmogelijkheid vervalt, indien de opvolgende erfpachter niet vóór het passeren van de akte van levering schriftelijk heeft medegedeeld dat hij van deze extra afkoopmogelijkheid gebruik maakt.*

Artikel 9.

BOUWPLICHT

Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak:

- een honderd acht en zestig (168) appartementen-koop
- een duizend zes en dertig (1.036) vierkante meter bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimte/kantoorruimte/showroom/horeca/detailhandel
- een duizend zeventien (1.733) vierkante meter bruto vloeroppervlakte kantoorruimte
- een honderd zeventig (170) parkeerplaatsen
- zeventien (17) parkeerboxen

te bouwen overeenkomstig het bij de gemeente onder dossiernummer 2001/00-2209/30/01 ingeschreven bouwplan waarvoor op tien augustus tweeduizend één de bouwvergunning is verleend.

(...)

Artikel 11.BESTEMMING EN GEBRUIK

De Onroerende Zaak is bestemd voor

- wonen
- kantoorruimte/bedrijfsruimte
- horeca/detailhandel/showroom/kantoorruimte/bedrijfsruimte
- parkeren

zulks overeenkomstig de uit de onderhavige akte blijkende opzet van partijen.

De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.";

enzovoorts;

"Artikel 10.ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De gemeente verleent bij deze aan de erfpachter, die dit aanvaardt, ten laste van het aan de Onroerende Zaak grenzend perceel van de gemeente, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AH nummer 438, verder aan te duiden als: **Dienend Erf**, en ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf, een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om te dulden dat erfpachter voor eigen rekening en risico boven het gedeelte van het Dienend Erf dat met **streeparcering** aangegeven is op de aan deze akte gehechte tekening

een **overbouwing** aanbrengt overeenkomstig het in artikel 9 vermelde bouwplan en die overbouwing in stand houdt.

2. De gemeente verleent bij deze aan de erfpachter, die dit aanvaardt, ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf, een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om te dulden dat erfpachter voor eigen rekening en risico boven het gedeelte van het Dienend Erf dat met **stippelarcering** aangegeven is op de aan deze akte gehechte tekening een **(over)luifel(ing)** aanbrengt overeenkomstig het in artikel 9 vermelde bouwplan en die luifel in stand houdt.
3. De gemeente verleent bij deze aan de erfpachter, die dit aanvaardt, ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van de Onroerende Zaak als heersend erf, een erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf om te dulden dat erfpachter voor eigen rekening en risico boven het gedeelte van het Dienend Erf dat met **grijs raster** aangegeven is op de aan deze akte gehechte tekening een **onderbouwing ( ten behoeve van funderingsbalken)** aanbrengt overeenkomstig het in artikel 9 vermelde bouwplan en die onderbouwing in stand houdt.
4. De waarde van bedoelde erfdienstbaarheden is begrepen in de Grondwaarde.";

enzovoorts;

"Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen

Artikel 5.

Ten aanzien van de percelen, waaruit de huidige kadastrale perceelsnummers 439 en 440 zijn ontstaan, is onderzoek gedaan naar het bestaan van lasten en beperkingen. Daarbij zijn de aankomsttitel van (de rechtsvoorganger van) verkoper de dato één juli negentien honderd zeven en negentig (16782/39) en de daarin genoemde eerdere verkrijgingsakten als uitgangspunt genomen. Uit al deze akten is naar voren gekomen, dat er sprake is van een aantal erfdienstbaarheden, casu quo van ketting-/boetebedingen, ten behoeve van de gemeente. Onderzoek heeft uitgewezen dat deze erfdienstbaarheden

door vermenging zijn tenietgegaan of door de onderhavige levering tenietgegaan. Dit laatste geldt mutatis mutandis tevens voor de ketting-/boetebedingen, nu de gemeente daarbij door de onderhavige levering zowel "schuldeiser" als "schuldenaar" is. De gemeente heeft ingestemd met het vervallen verklaren van deze lasten en beperkingen, waarvan blijkt uit een (telefax)brief van de gemeente de dato twaalf februari twee duizend twee, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.";

- B. de akte, houdende splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het splitsingsreglement, op twintig maart tweeduizendtwee verleden voor voornoemde notaris mr. K.F.M. Berger, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op éérentwintig maart tweeduizendtwee in register 4, deel 22036, nummer 17, woordelijk luidende: "KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

*De eigenaar heeft blijkens de getekende koop-/aannemingsovereenkomsten van de kopers van een appartementsrecht in het onderhavige complex bedongen - en zal van degenen met wie hij een koop-/aannemingsovereenkomst zal sluiten bedingen - dat zij verplicht zijn om te gedogen, dat de eigenaar of een door deze aan te wijzen derde op, aan en boven het gebouw lichtreclames, zendmasten, (schotel)- antennes, GSM-antennes en/of andere apparatuur en voorwerpen voor telecommunicatieve diensten, alsmede de daarvoor benodigde constructies en objecten heeft of verkrijgt.*

*In de akten waarbij de appartementsrechten aan de kopers daarvan worden overgedragen zal met betrekking tot deze gedoogverplichting ten gunste van de eigenaar casu quo bedoelde derde een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek in het leven worden geroepen, teneinde te bewerkstelligen dat deze verplichting zal overgaan op degenen die de appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van de appartementsrechten zullen verkrijgen."*

**TOESTEMMING**

Blijkens een aan deze akte te hechten brief van de hypotheekhouder de dato dertig augustus tweeduizendtien heeft deze geen bezwaar tegen deze ondersplitsing.

**VOLMACHT**

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

**SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

**WAARVAN AKTE** verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een korte toelichting aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om tien uur en dertig minuten. volgt ondertekening.

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.**

w.g. MADekker

Ondergetekende, mr. Martine Anneke Dekker, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Maarten Dekker, notaris gevestigd te Rotterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige ondersplitsing in appartementsrechten niet vereist is.

w.g. MADekker

Ondergetekende, mr. Martine Anneke Dekker, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Maarten Dekker, notaris gevestigd te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100812000027 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Blad 1 van 44 bladen  
a.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

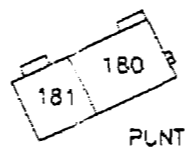
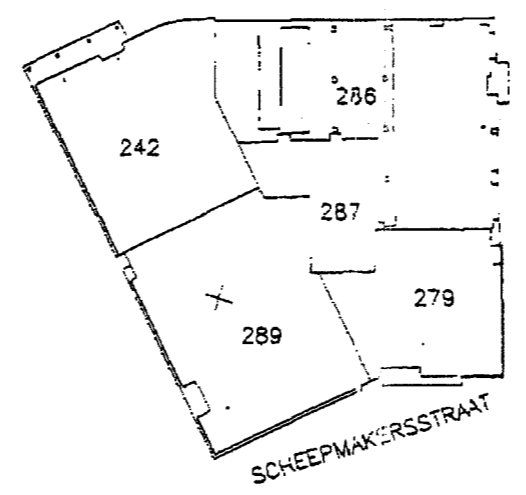
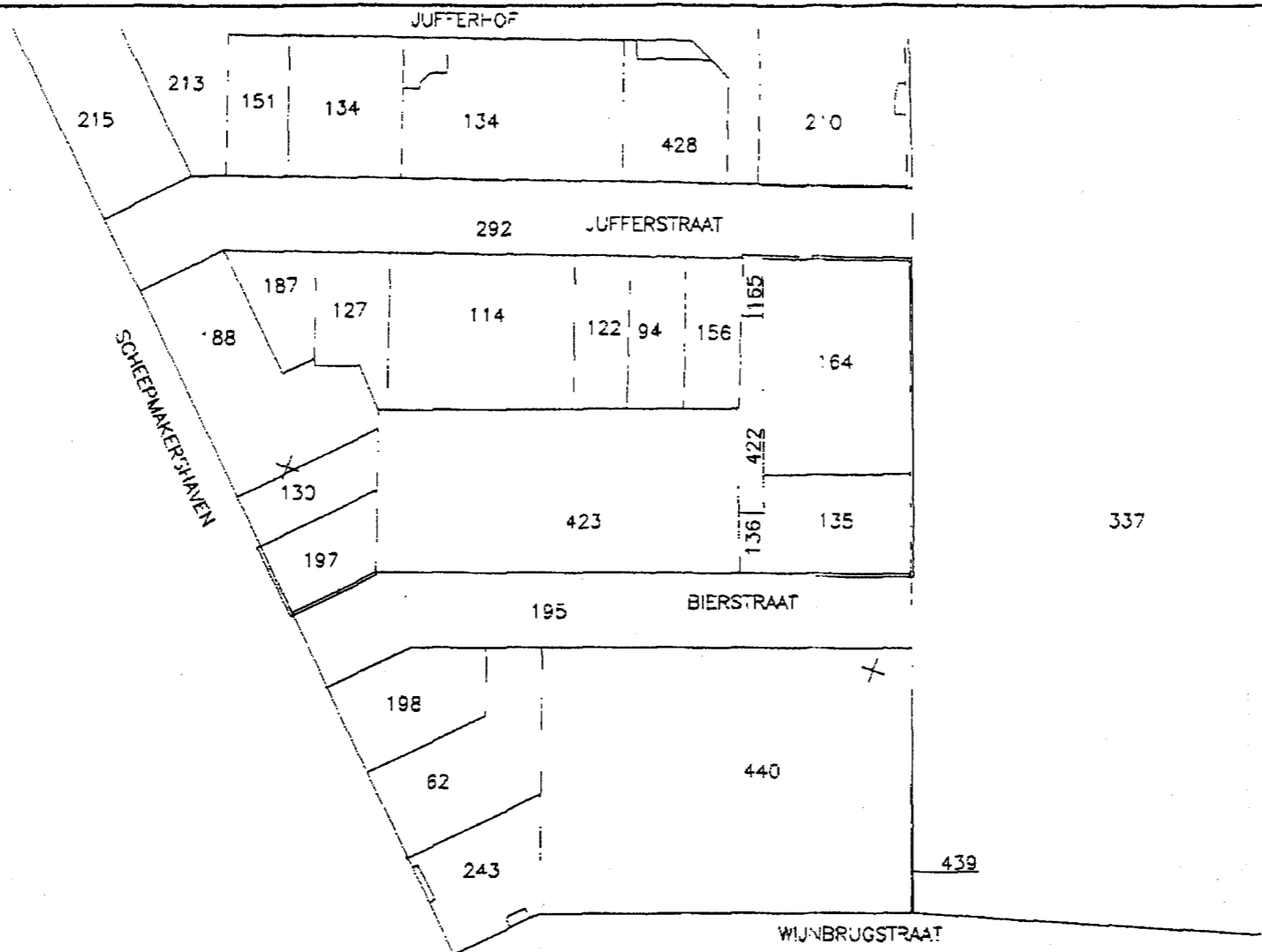
**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN  
2 APPARTEMENTSRECHTEN  
VAN HET KADASTRALE PERCEEL

GEMEENTE:	ROTTERDAM
SECTIE:	AH
COMPLEXAANDUIDING:	441
APPARTEMENTSINDEX:	164

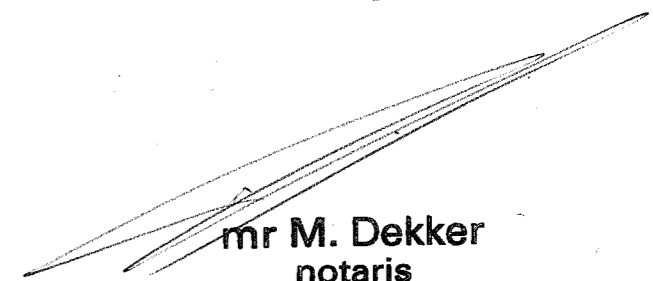
Blad 2 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



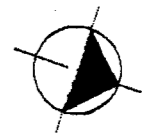
Kadastrale tekening  
Schaal 1:1000

Blad 3 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

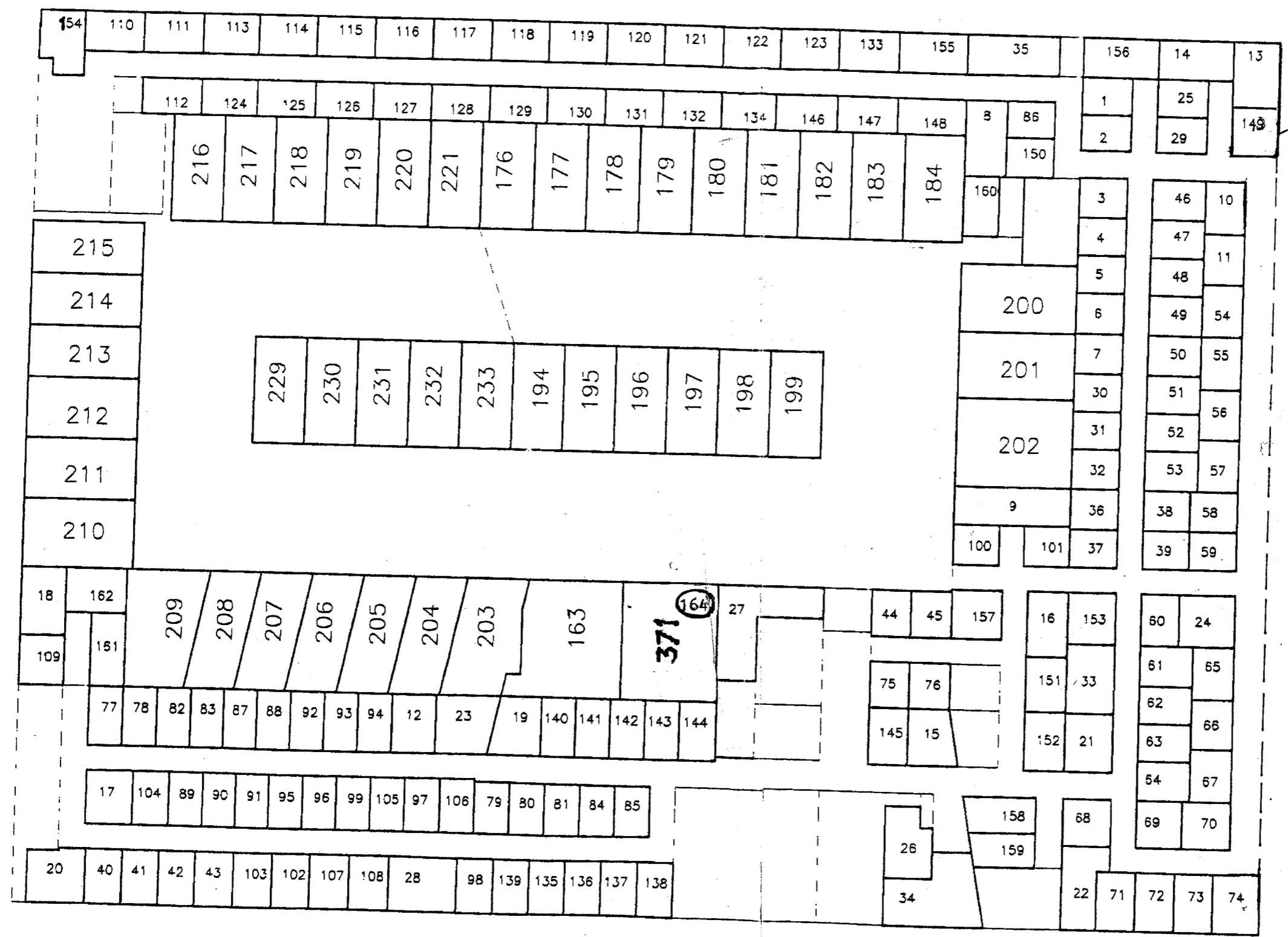


**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
Rotterdam

185	186	187	188	189	190	191	192	193
169		170	171	172	173	174	175	



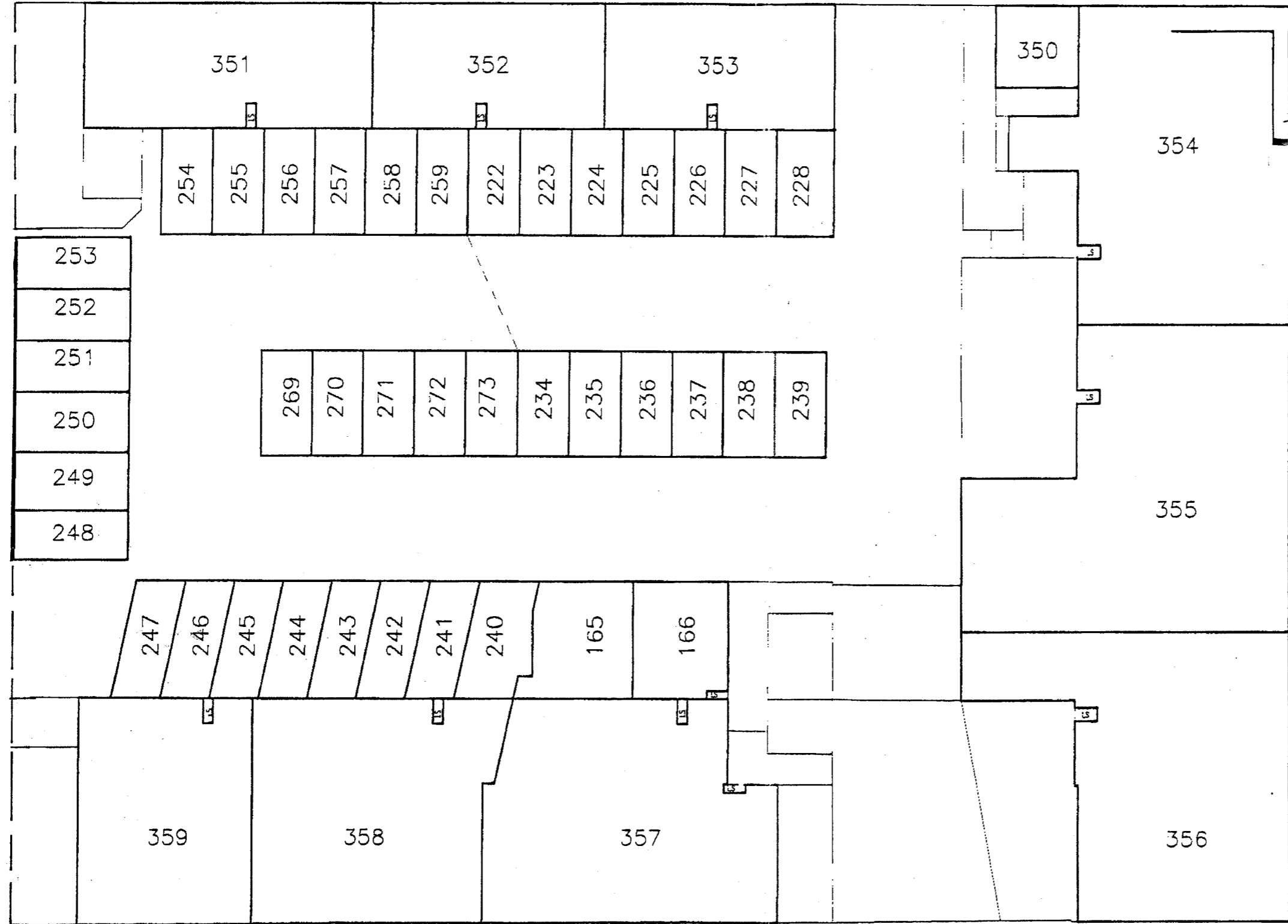
Kelder 4500—  
Schaal 1:200



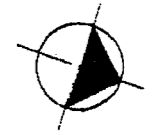
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



Blad 5 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

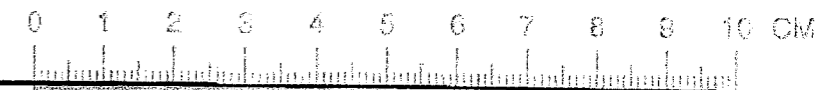


mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

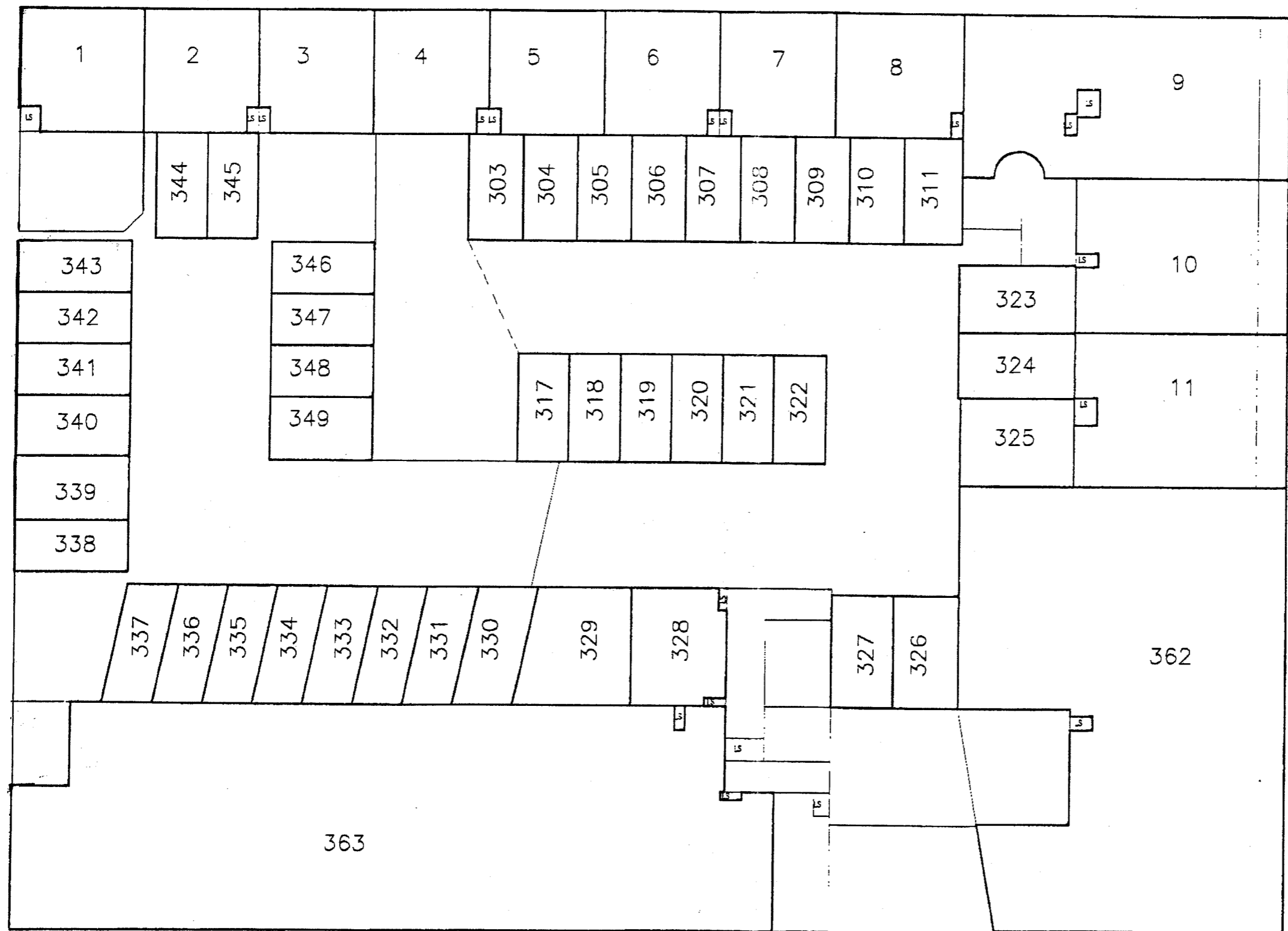


Begane grond  
Schaal 1:200





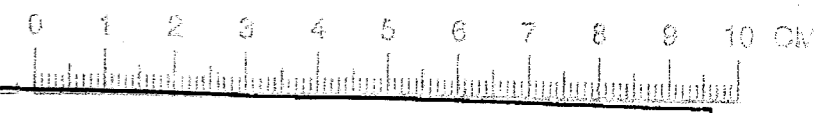
Blad 7 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris



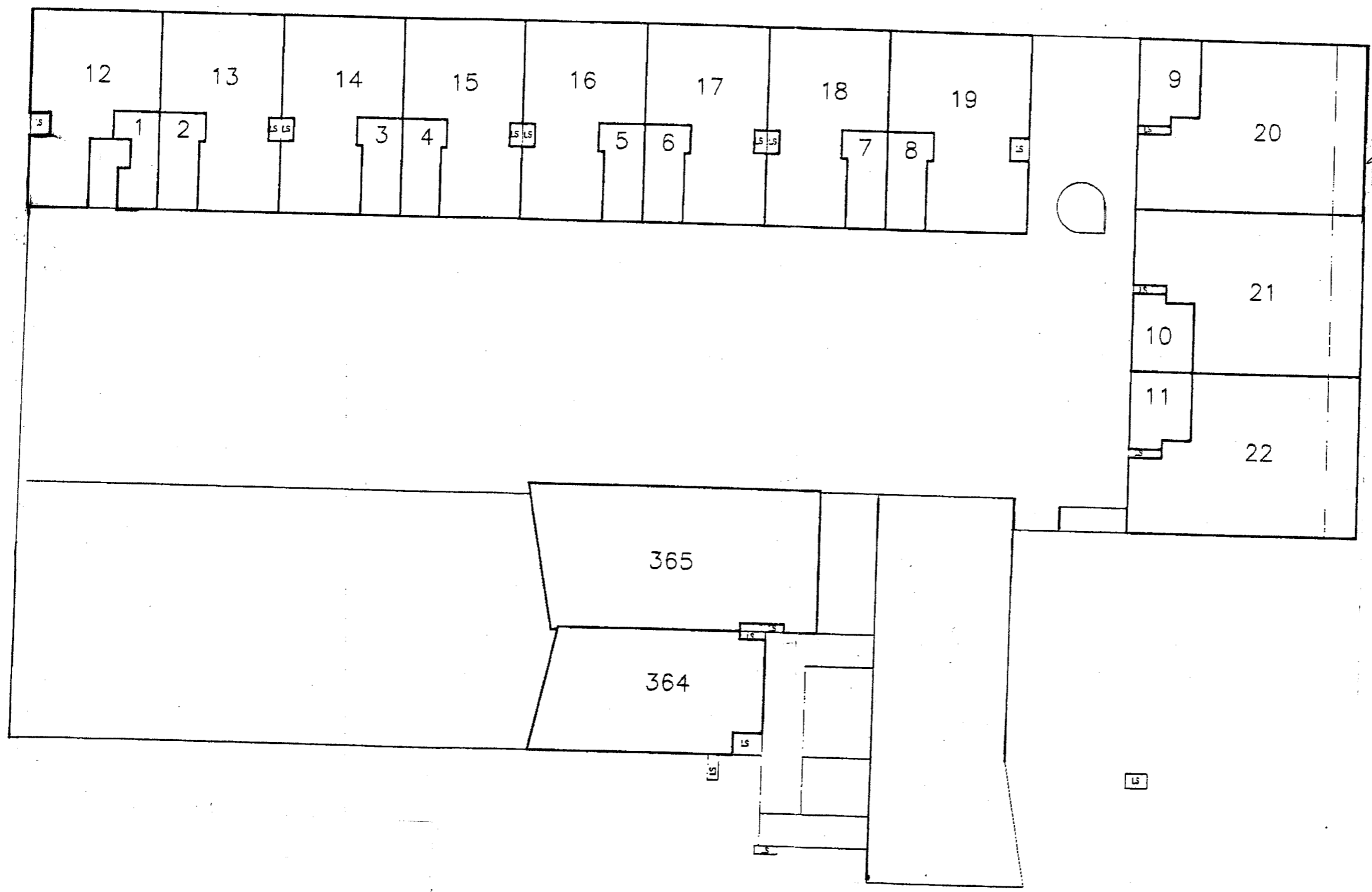
*(Handwritten signature)*  
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



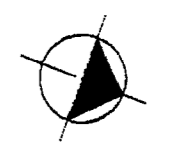
2e Verdieping  
Schaal 1:200



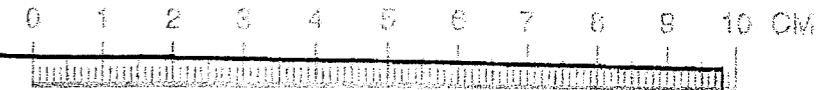
Blad, 8 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris



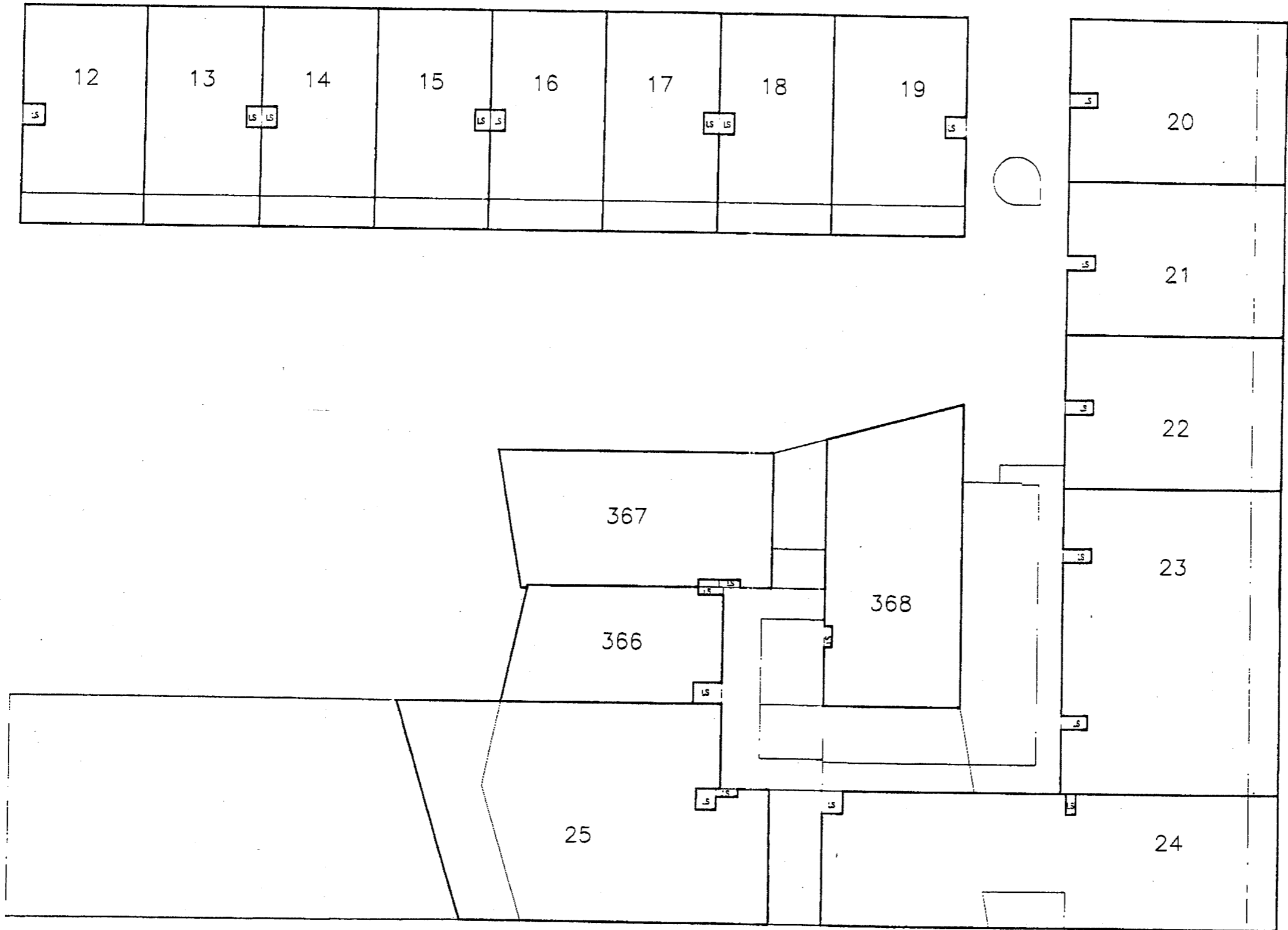
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



3e Verdieping  
School 1:200



Blad 9 van 44 bladen  
d.d. **6 AUG. 2010**  
de notaris

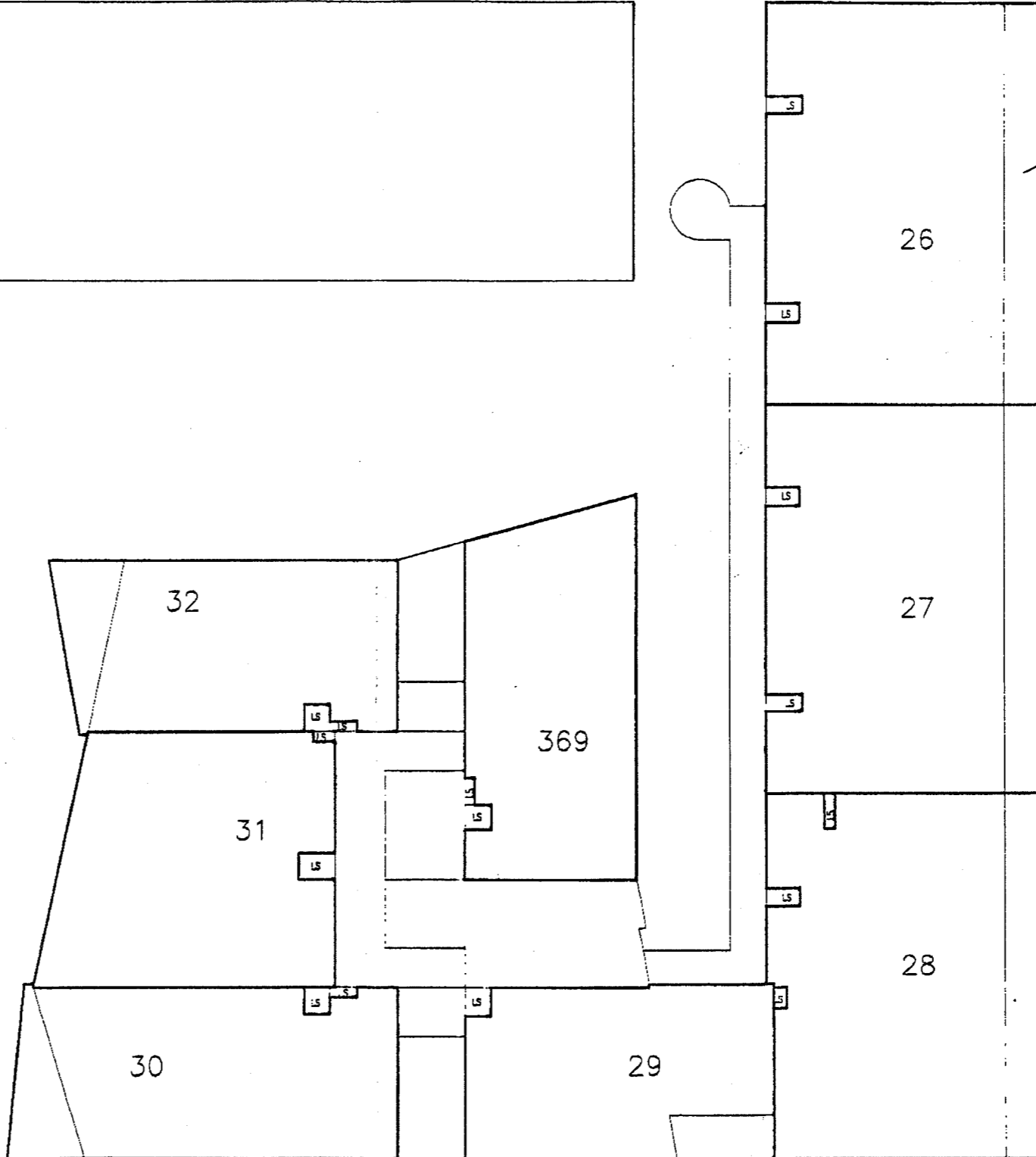
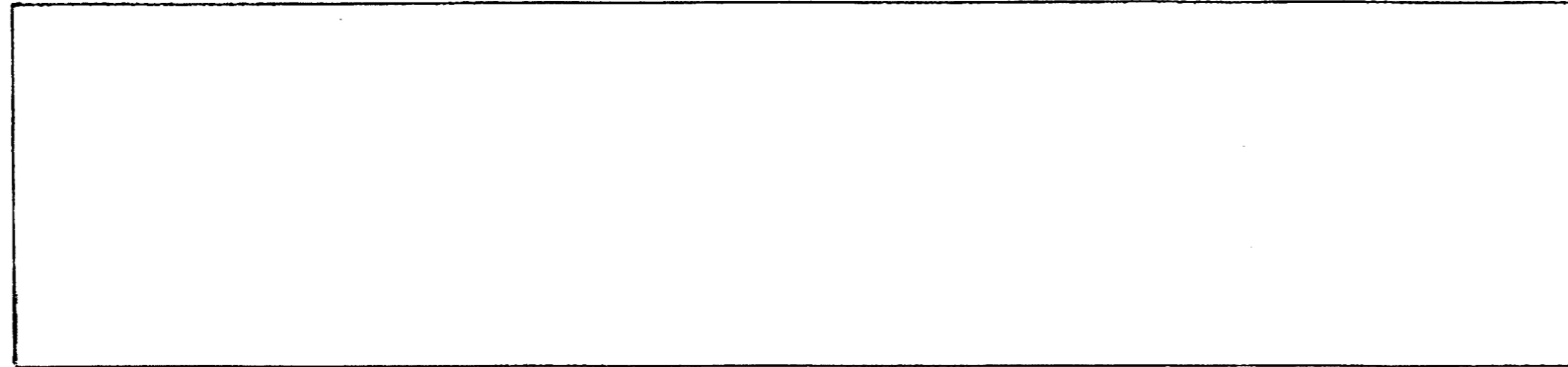


**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
Rotterdam



**4e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 10 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

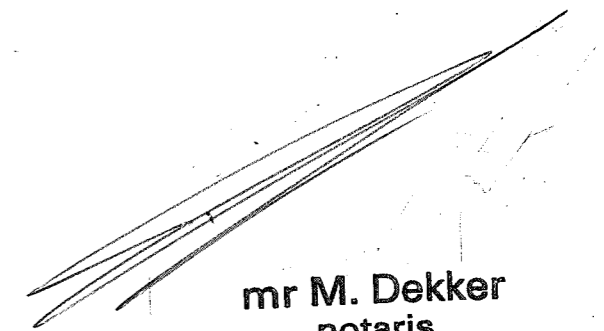


*[Handwritten signature]*  
**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
Rotterdam

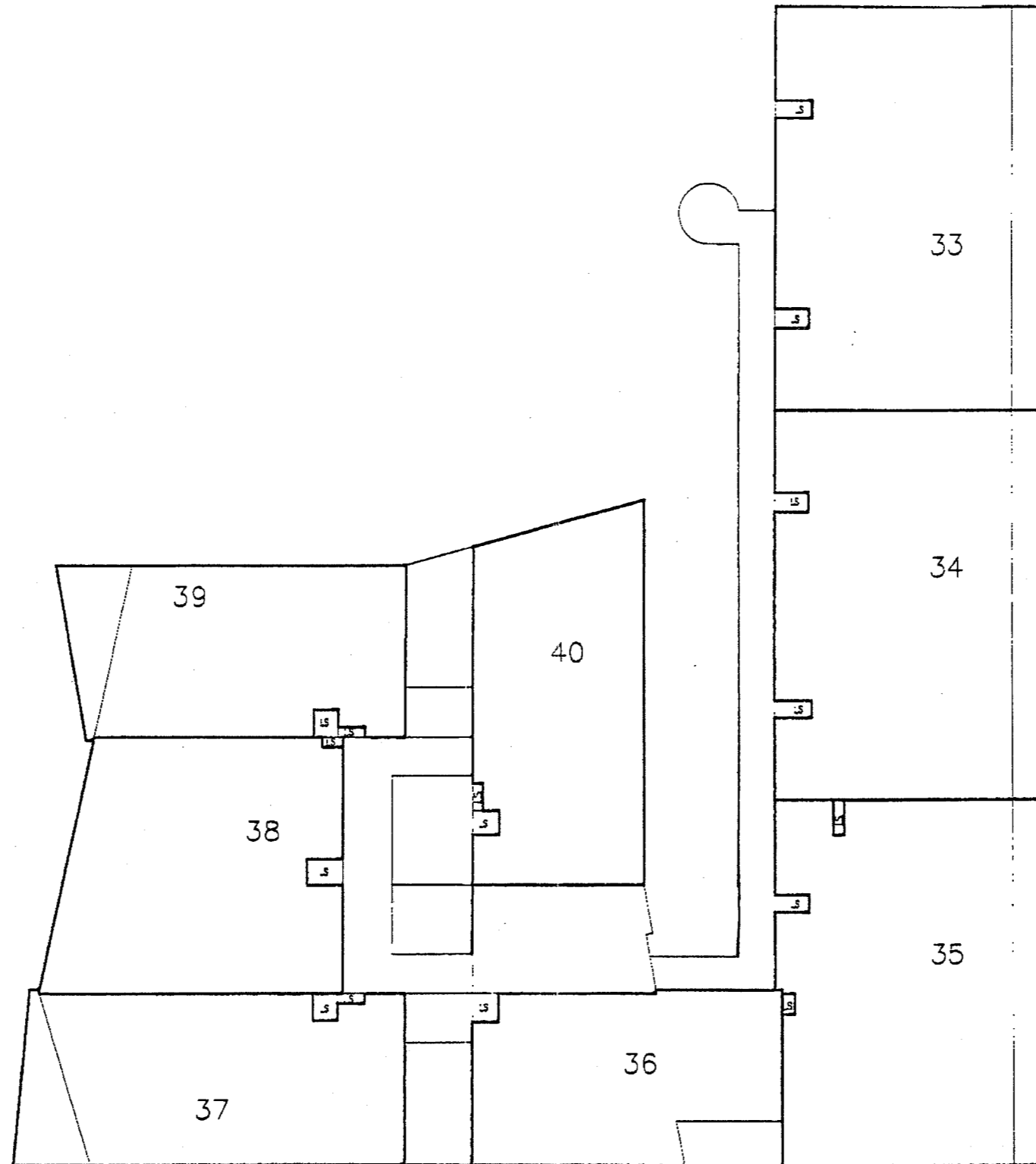


**5e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 1.1 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris



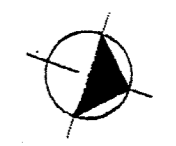
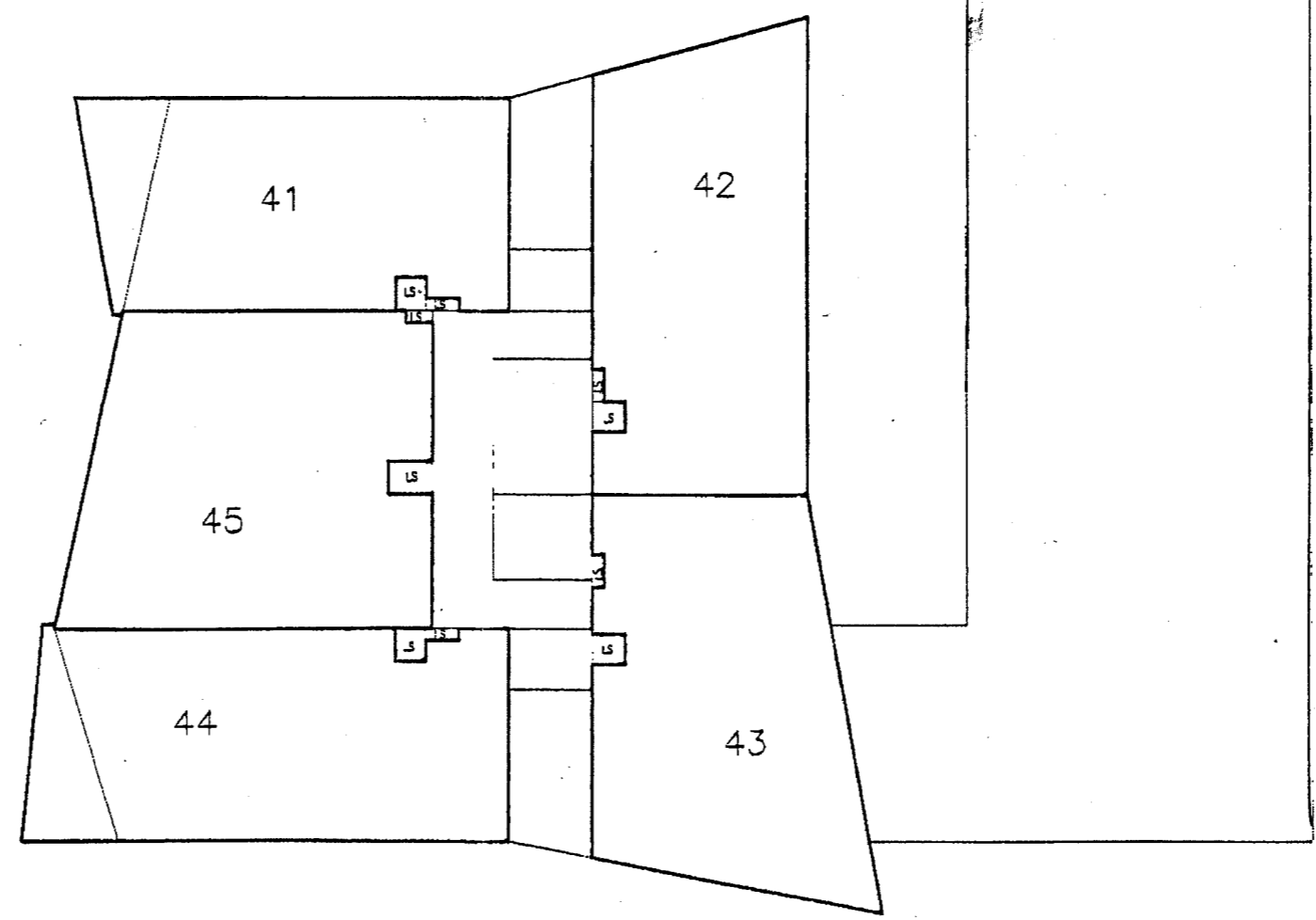
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



6e Verdieping  
Schaal 1:200

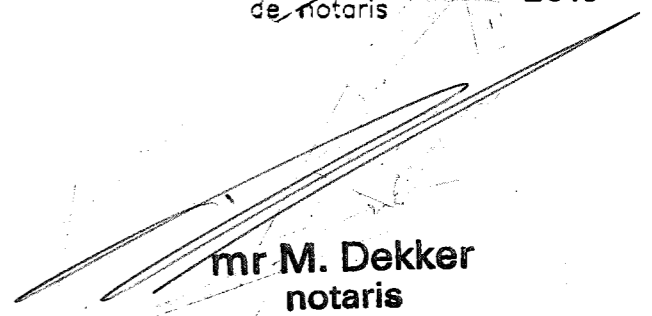
Blad 12 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

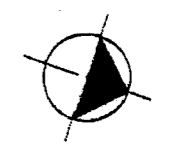
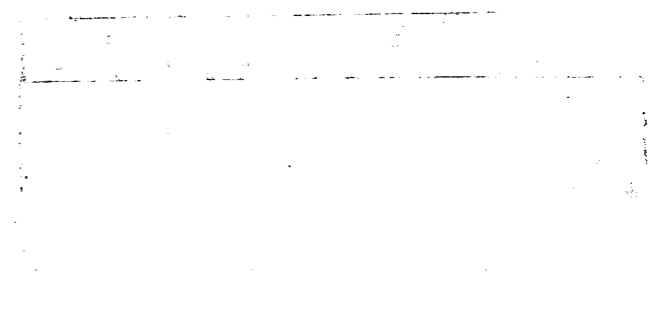
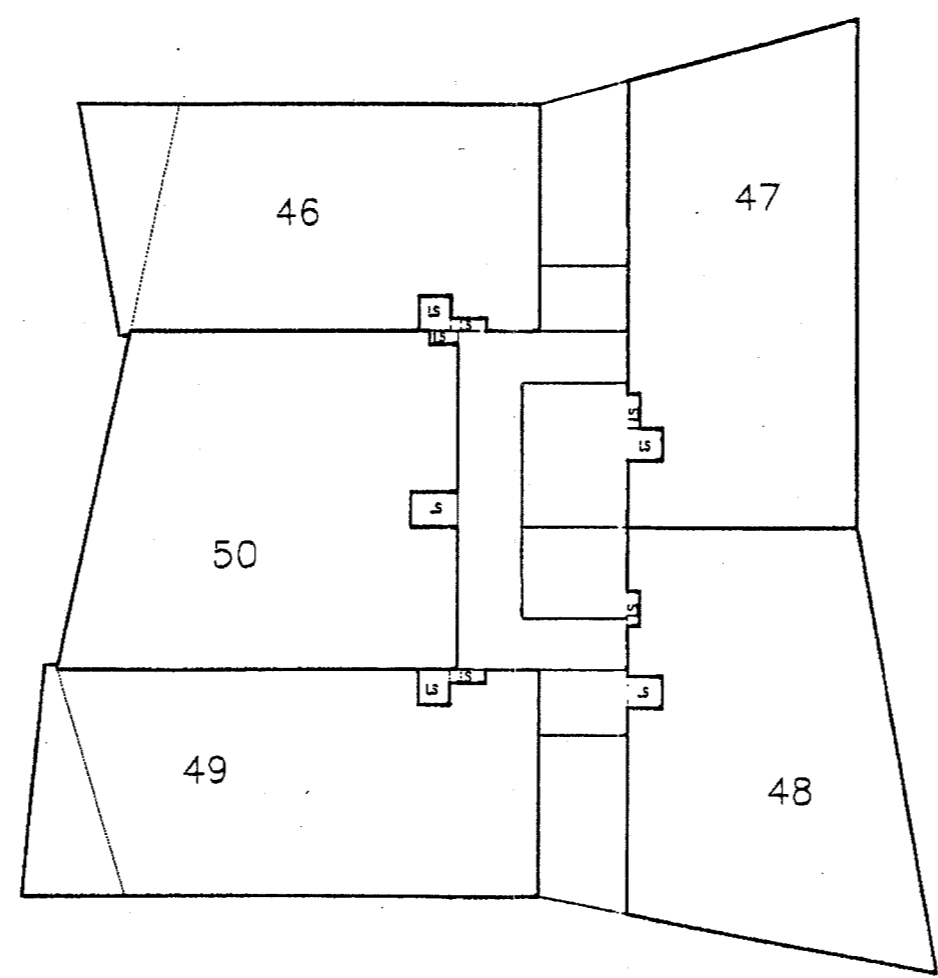
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



7e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 13 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

  
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

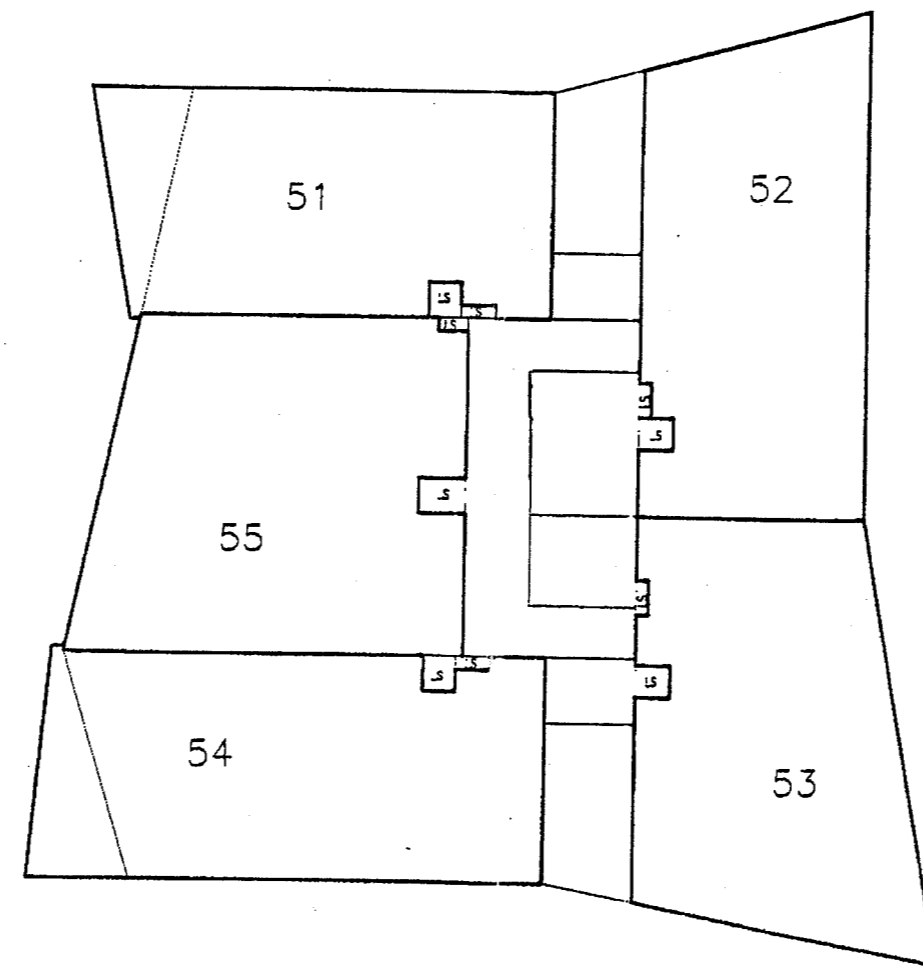


8e Verdieping  
Schaal 1:200



Blad 14 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

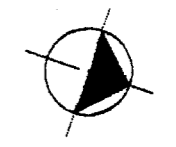
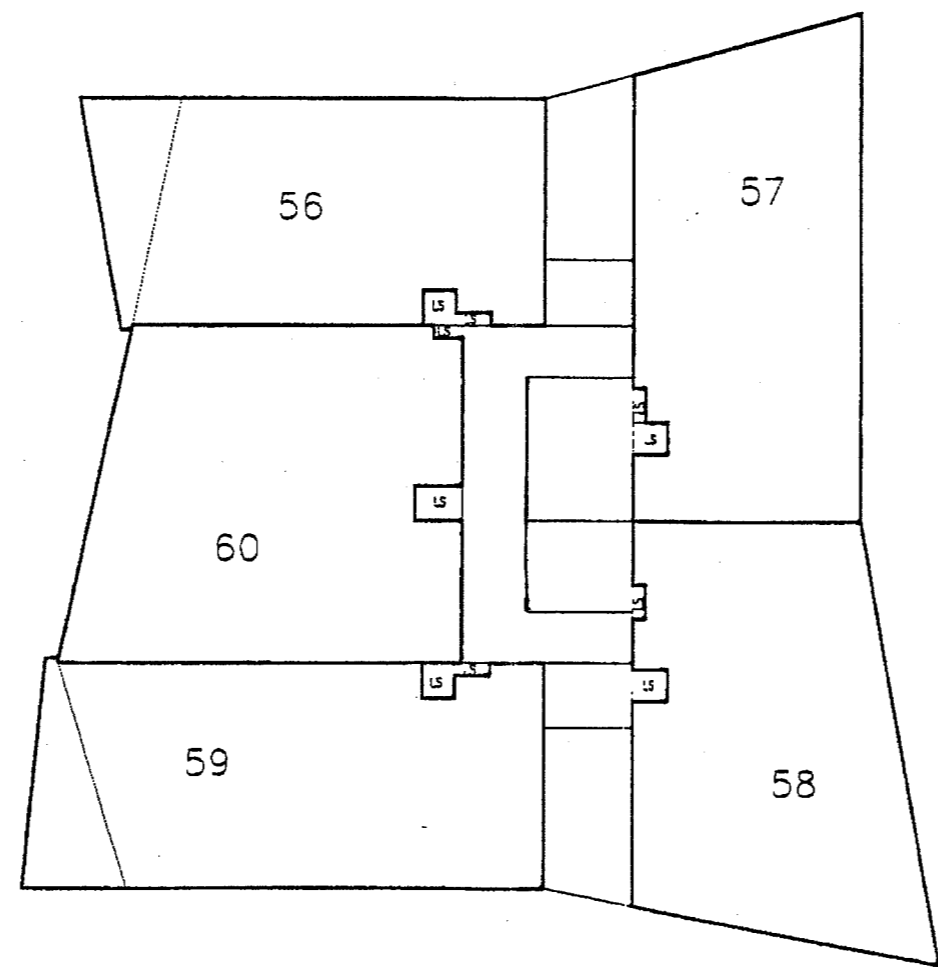
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



9e Verdieping  
Schaal 1:200

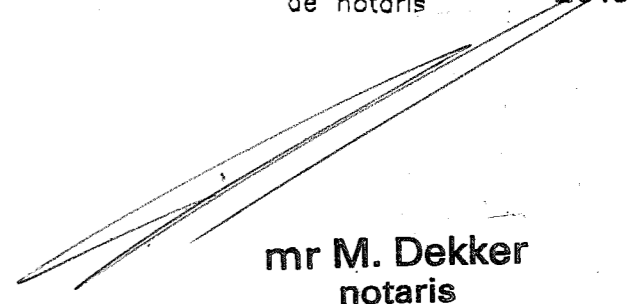
Blad 15 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris.

**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

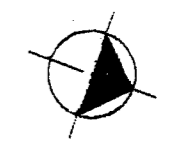
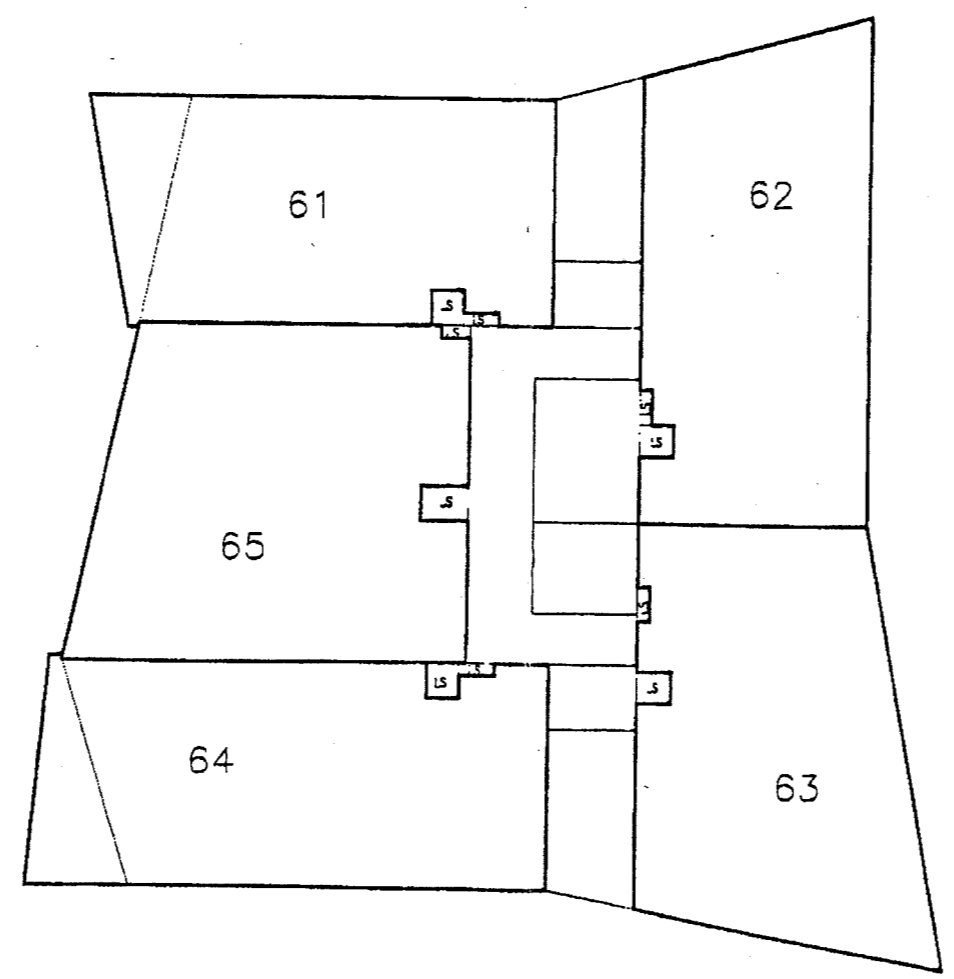


**10e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad **16** van 44 bladen  
d.d. **- 6 AUG. 2010**  
de notaris




**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

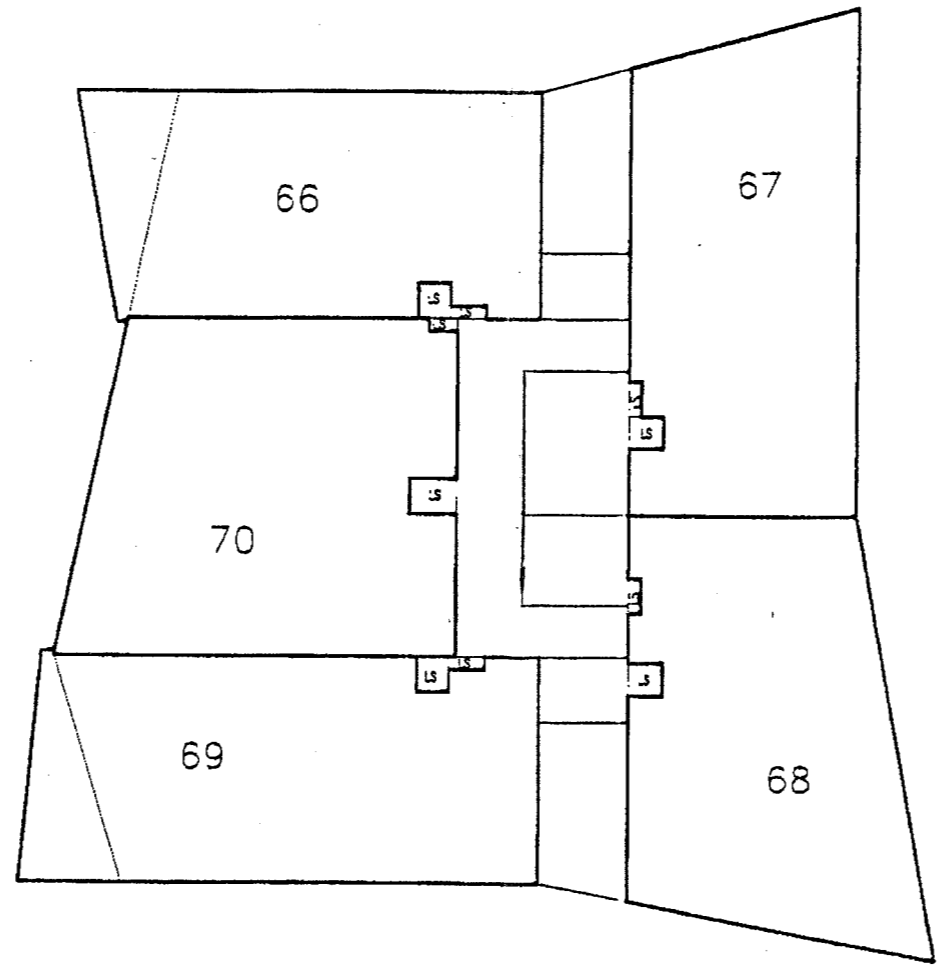


**11e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 17 van 44 biaden  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

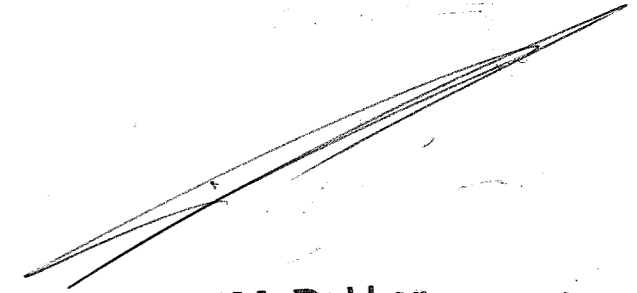


mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

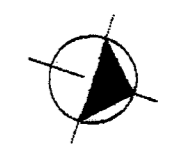
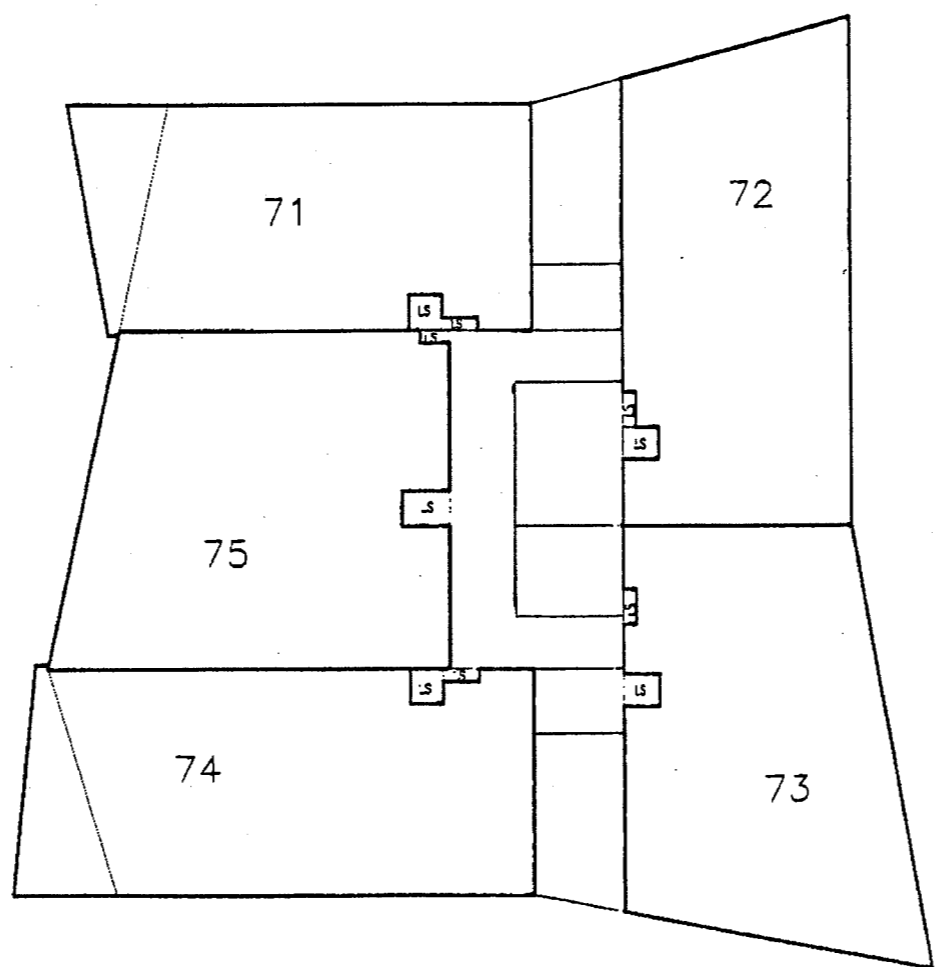


12e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 18 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

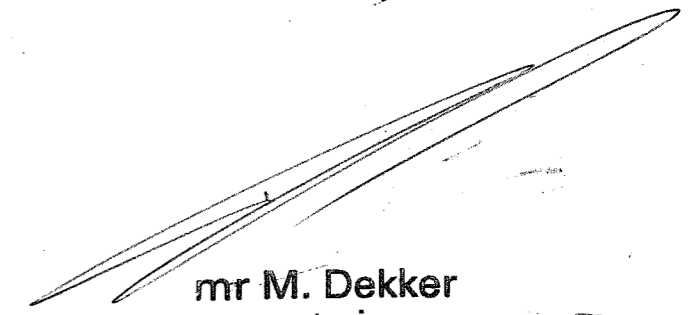


**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

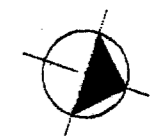
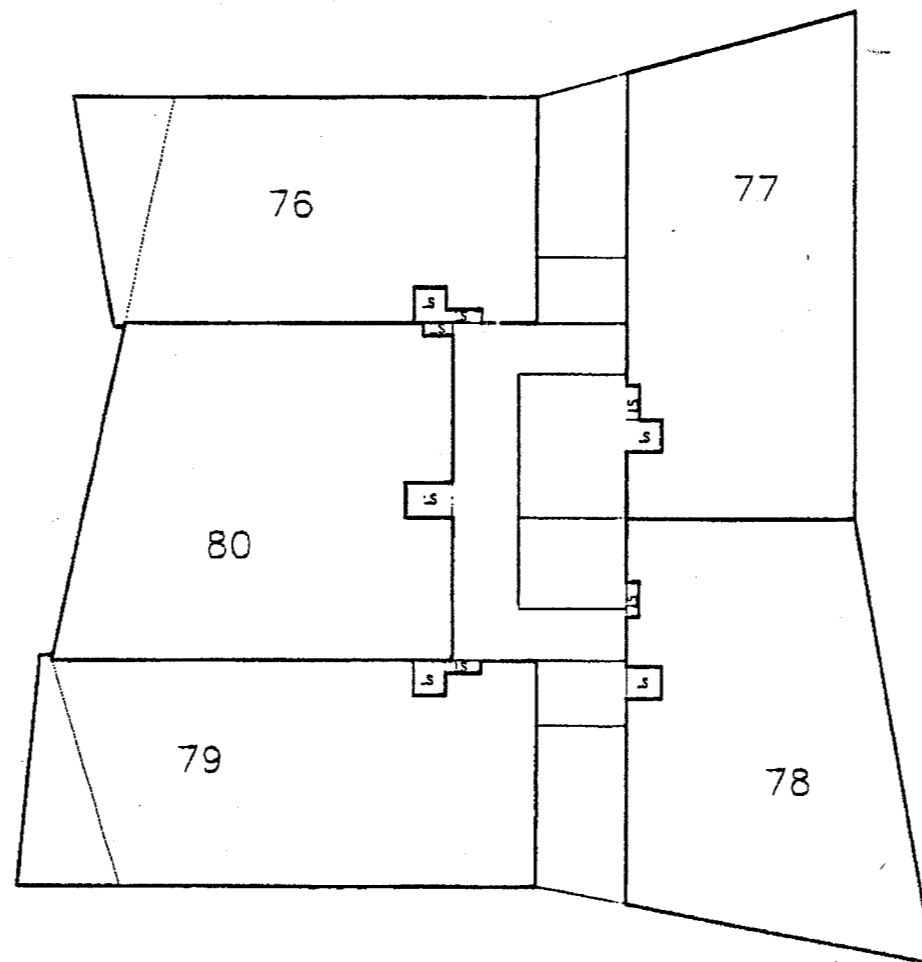


**13e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 19 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris



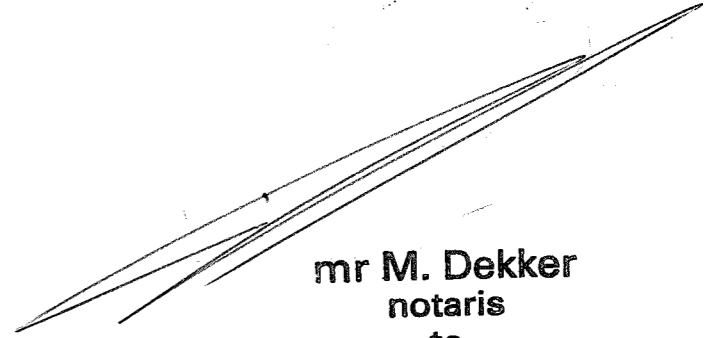
**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**



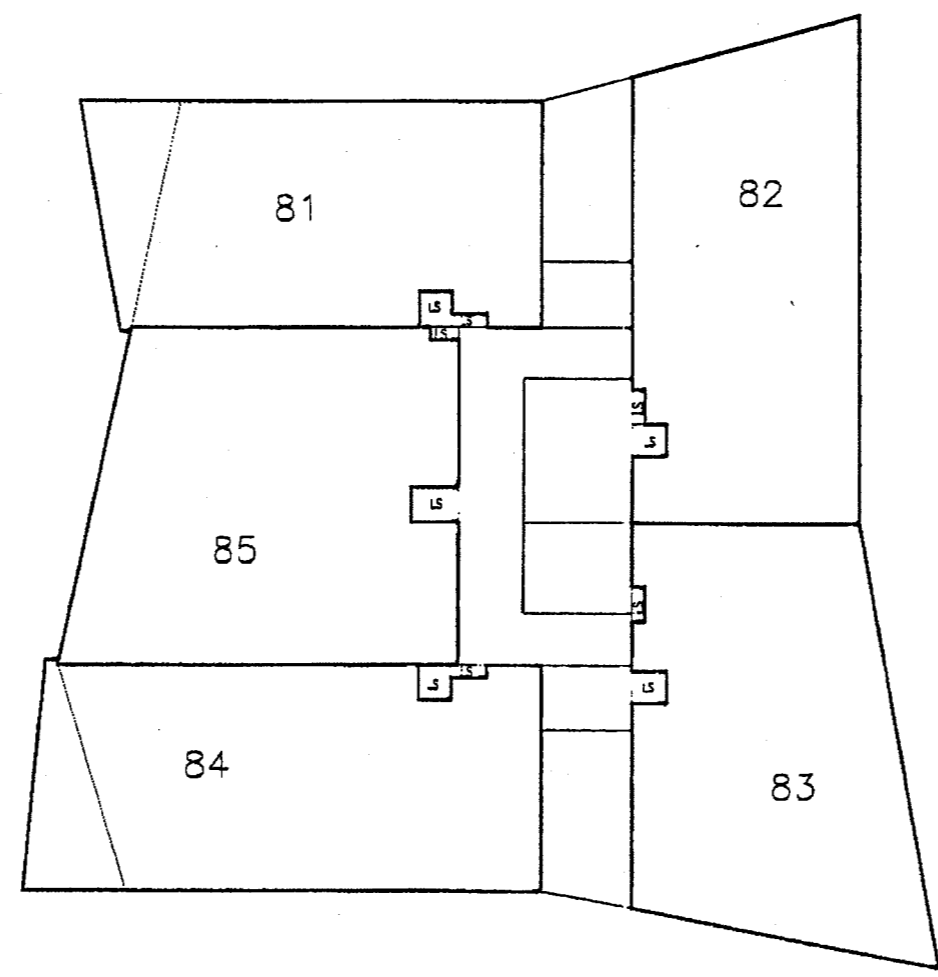
**14e Verdieping**  
Schaal 1:200



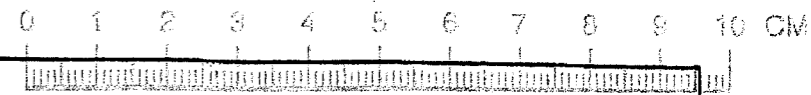
Blad 20 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de. notaris



mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

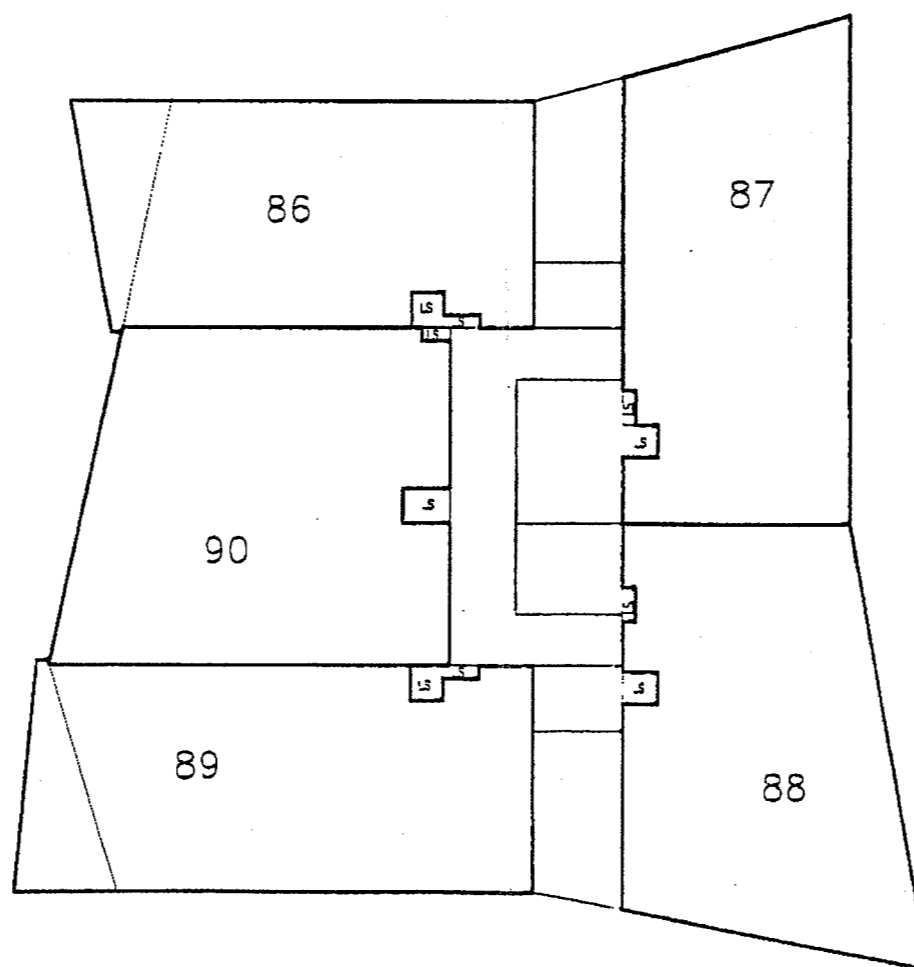


15e Verdieping  
Schaal 1:200



Blad 21 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

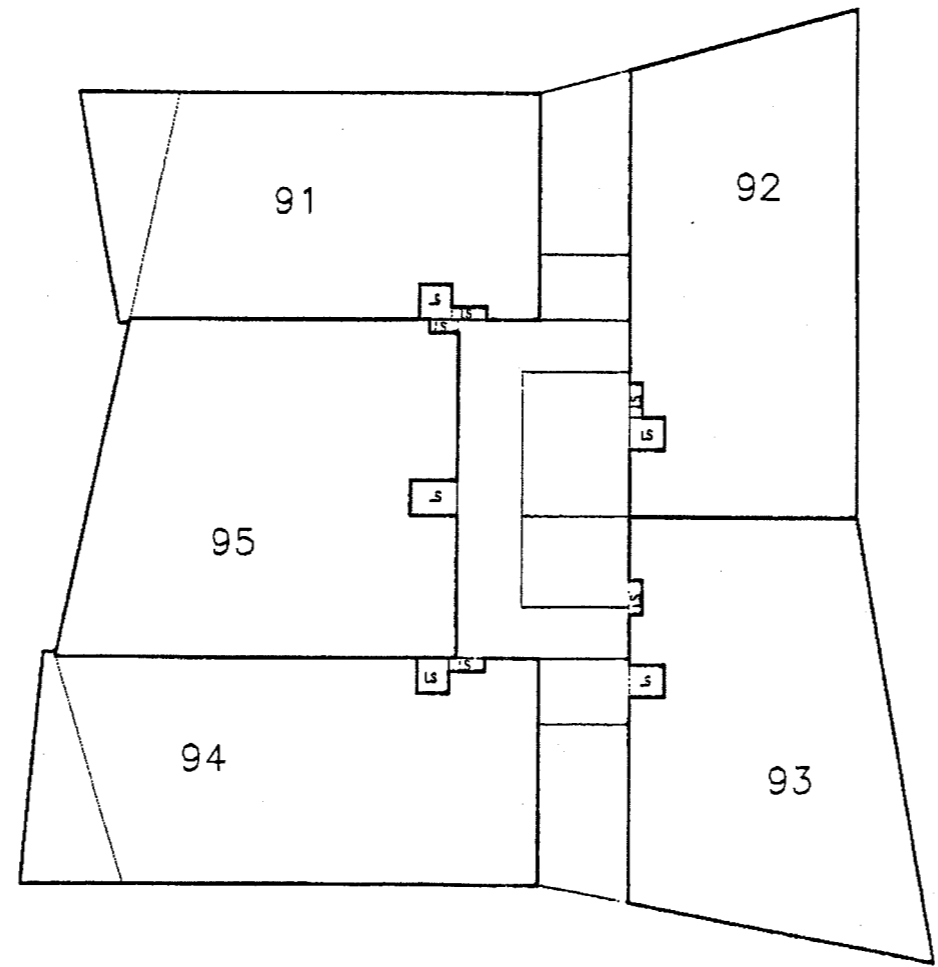
~~mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam~~



16e Verdieping  
Schaal 1:200

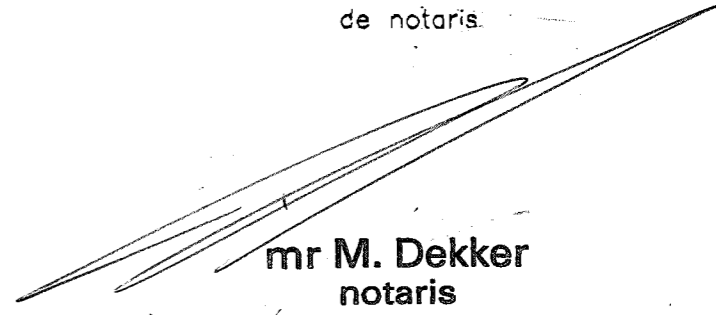
Blad 22 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

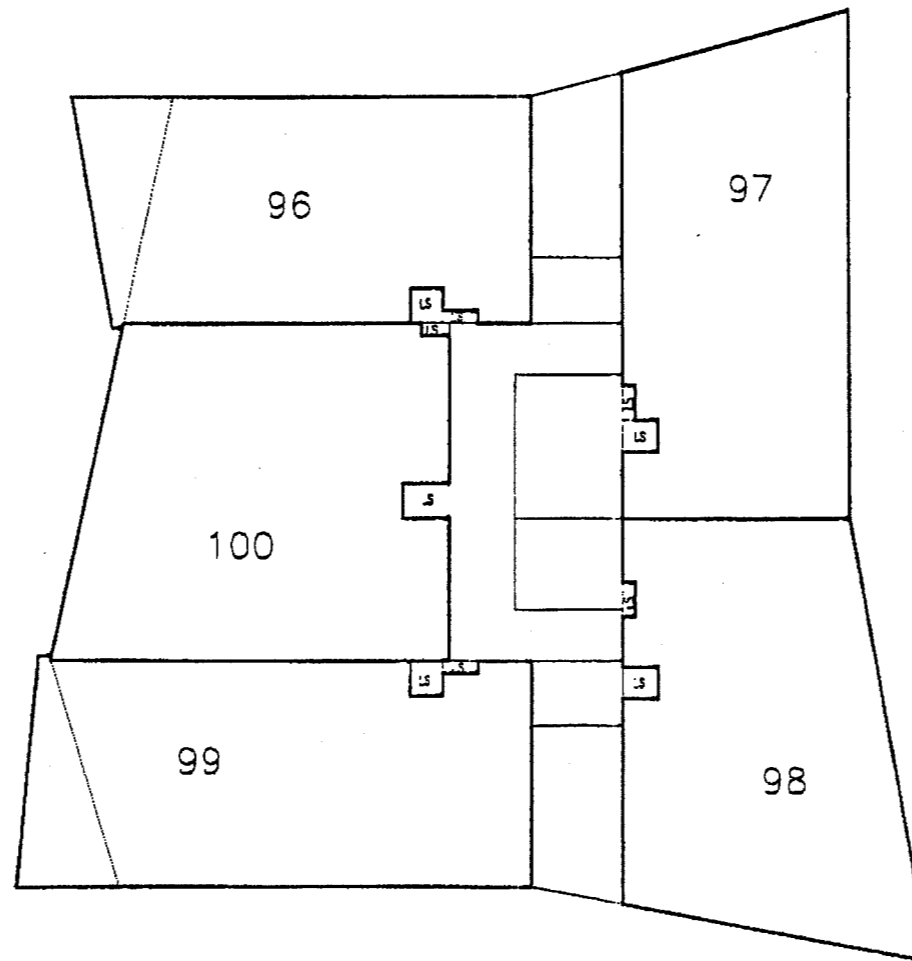


17e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 23 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris.



mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



TOEGELIJD AFSCHRIJF



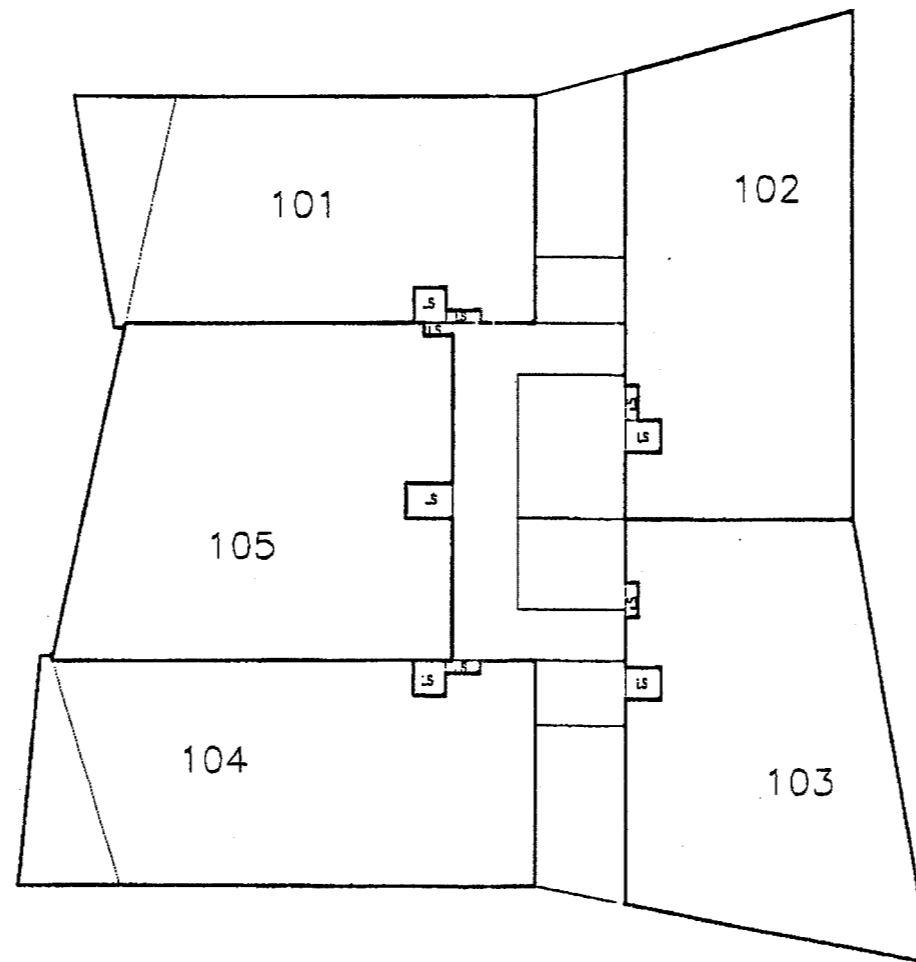
18e Verdieping  
Schaal 1:200



Blad 24 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

*[Handwritten signature]*

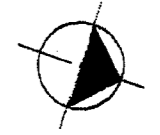
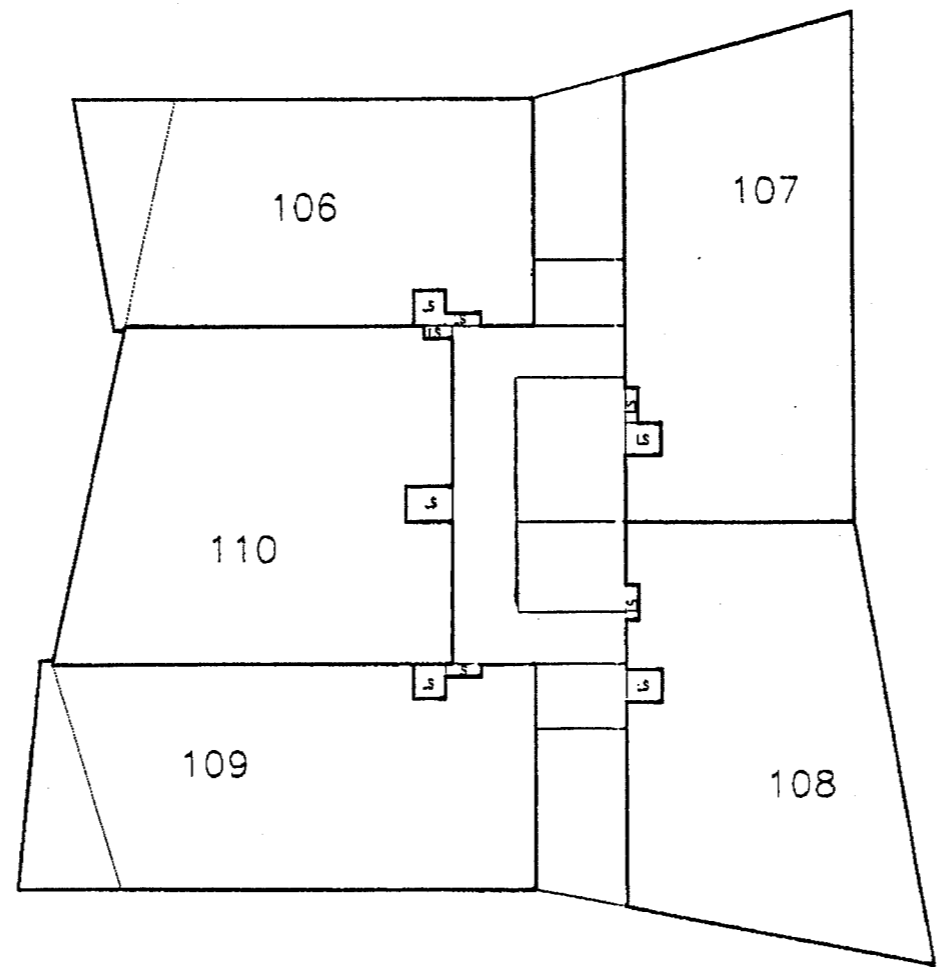
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



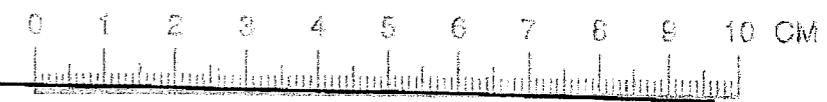
19e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 25 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

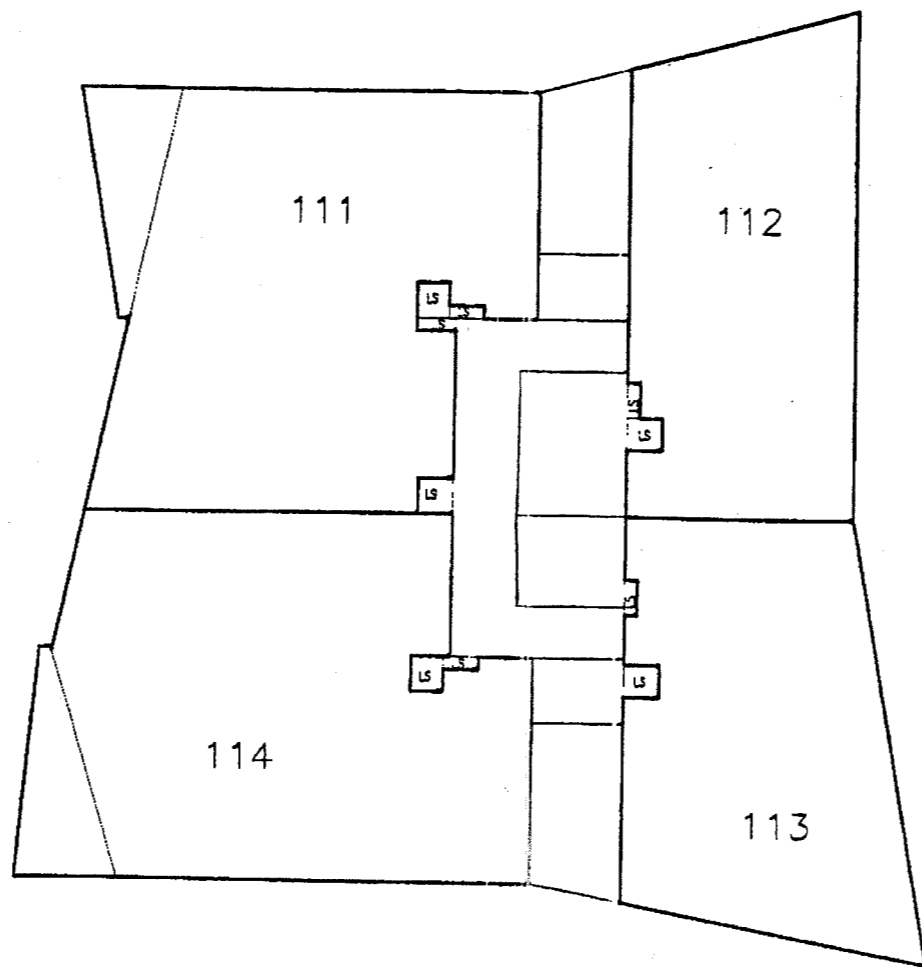


20e Verdieping  
Schaal 1:200



Blad 26 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

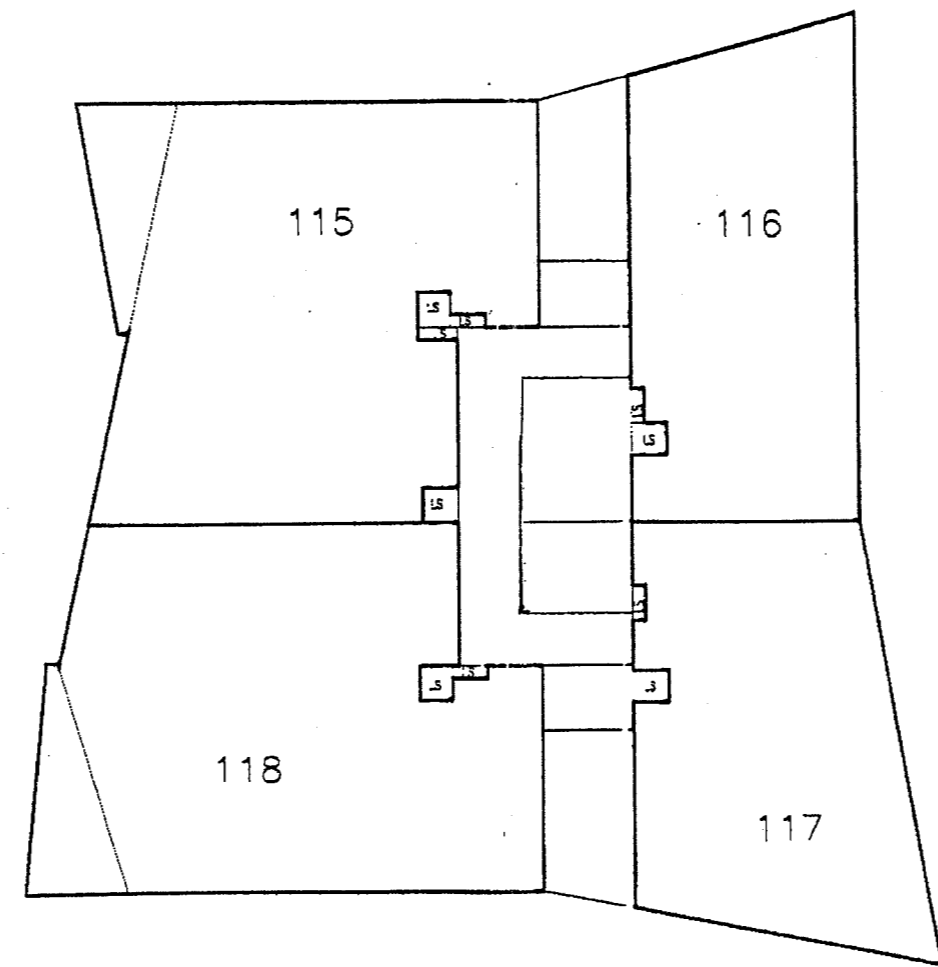
**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
Rotterdam



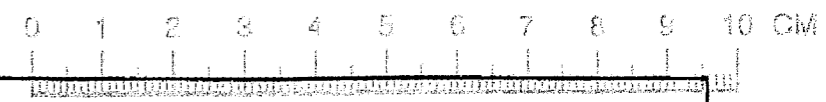
**21e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 27 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

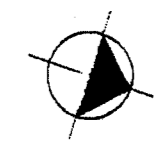
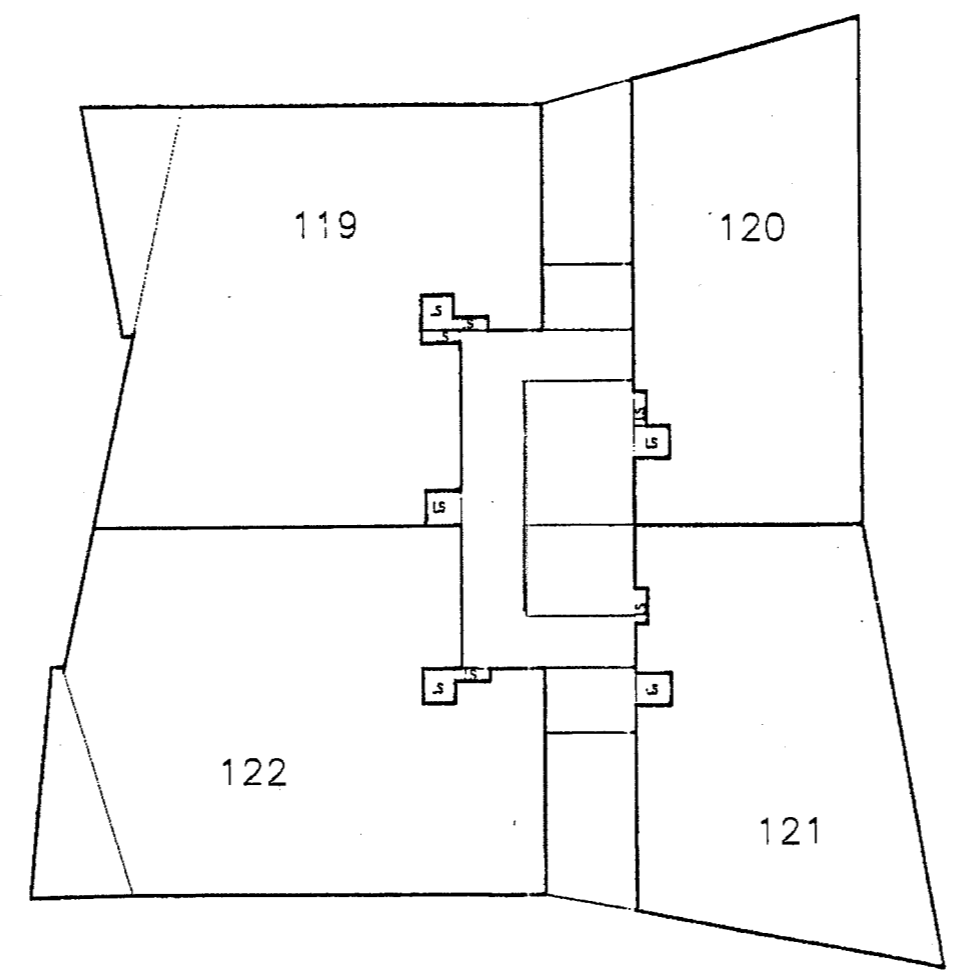


22e Verdieping  
Schaal 1:200

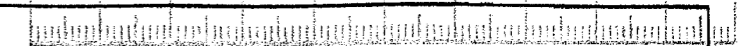


Blad. 28 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

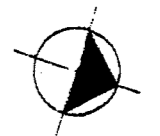
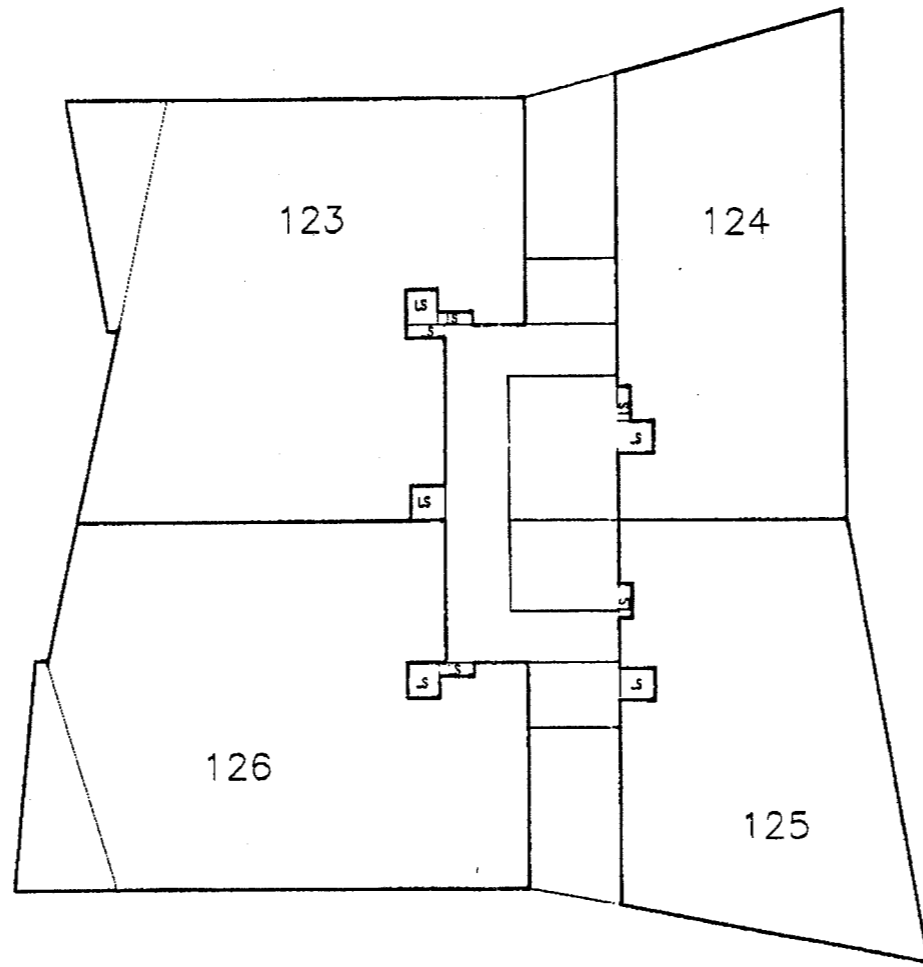


**23e Verdieping**  
Schaal 1:200

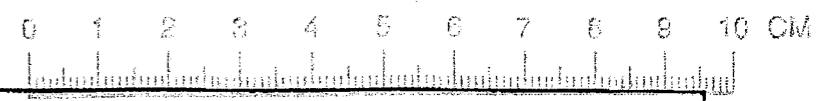


Blad 29 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

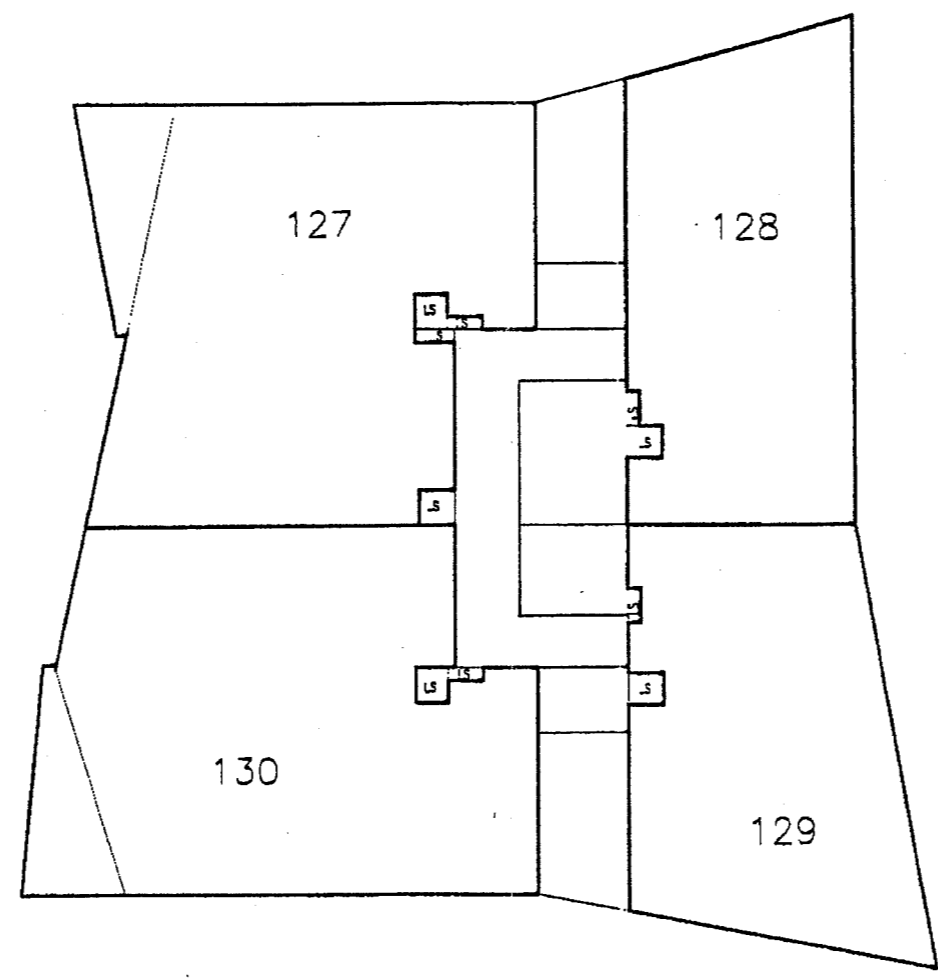


24e Verdieping  
Schaal 1:200



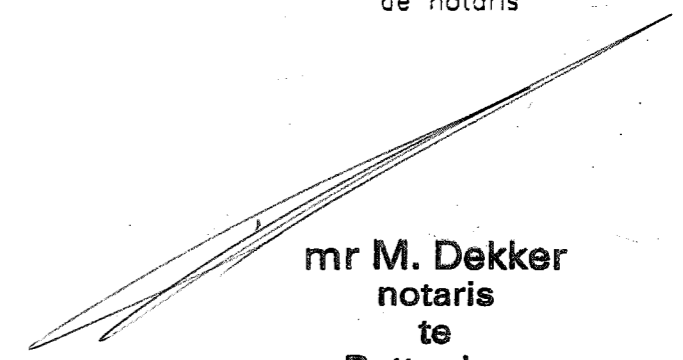
Blad 30 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

*(Handwritten signature)*  
**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
Rotterdam

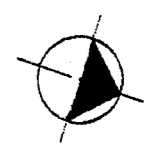
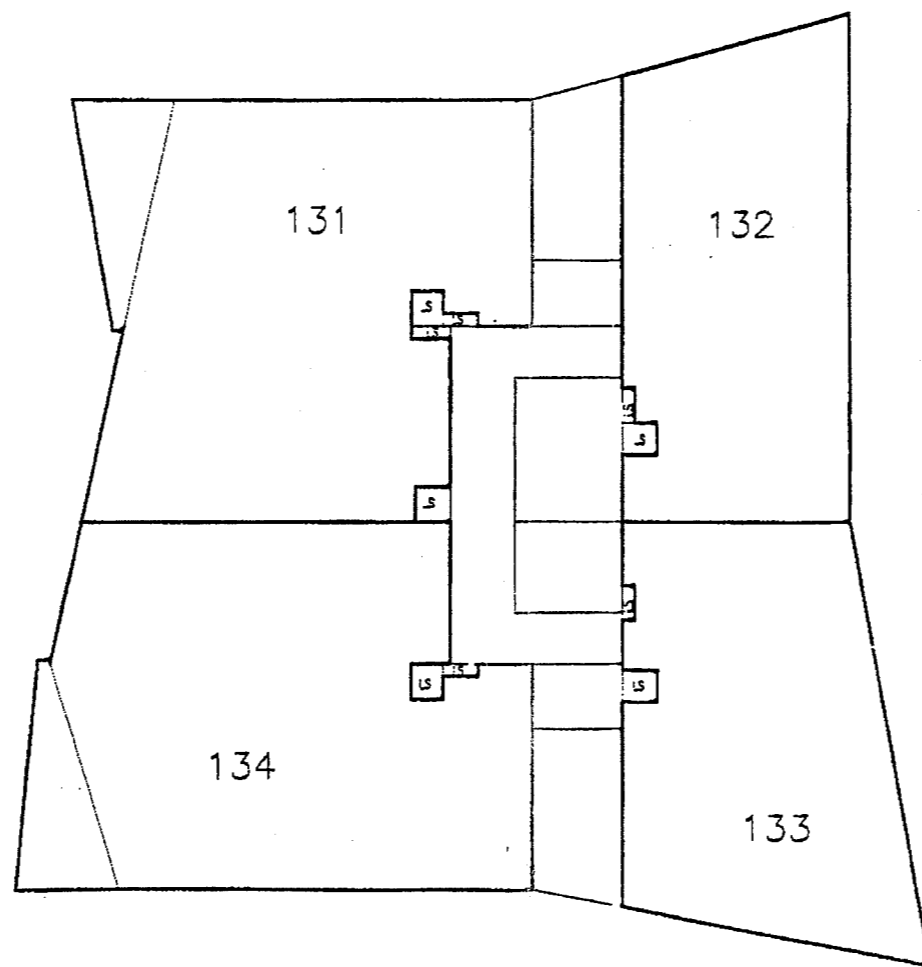


**25e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 31 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

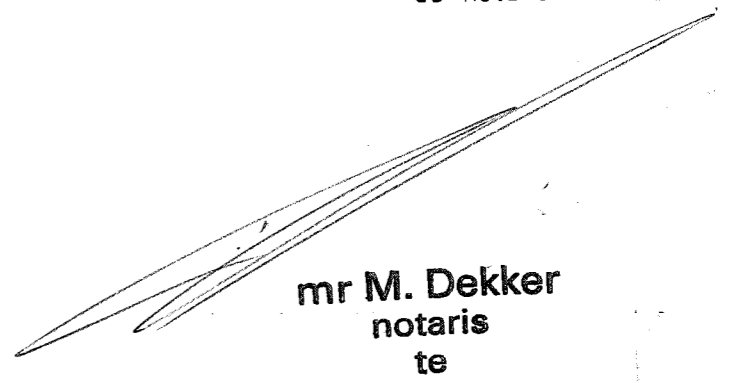


mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

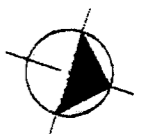
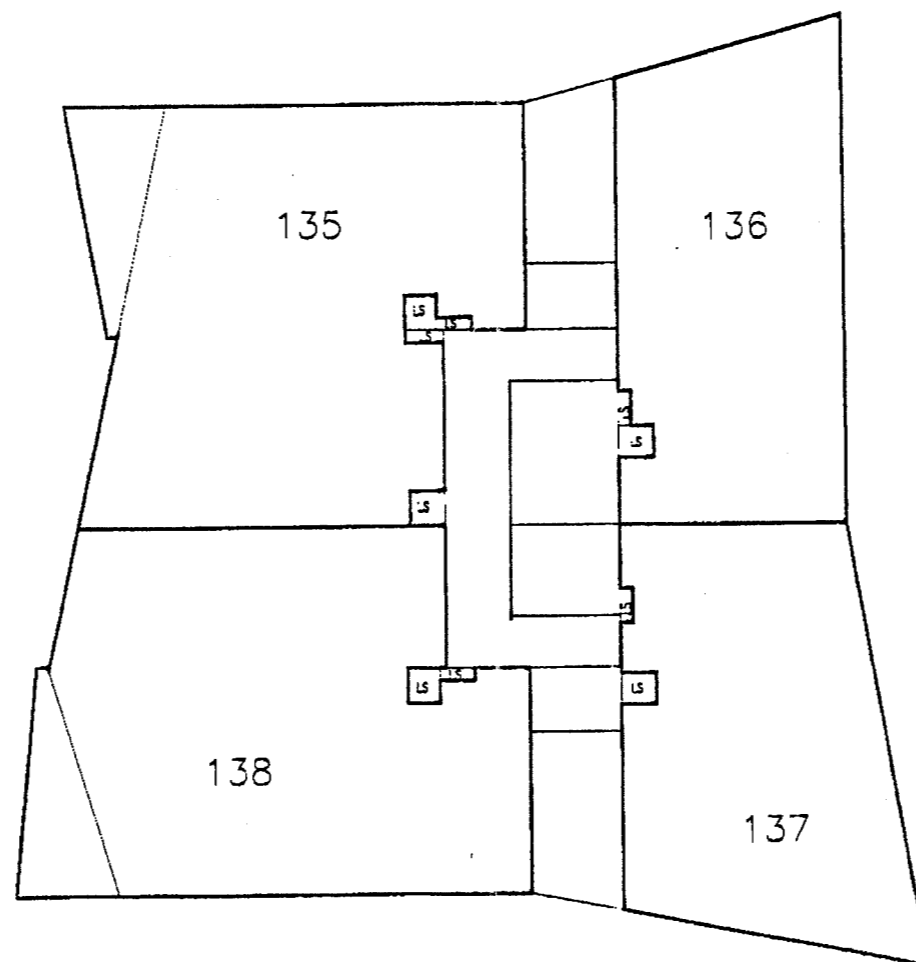


26e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 32 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

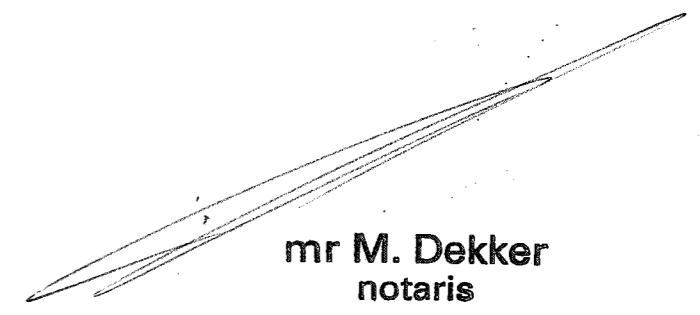


mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

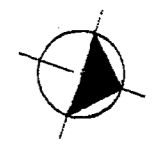
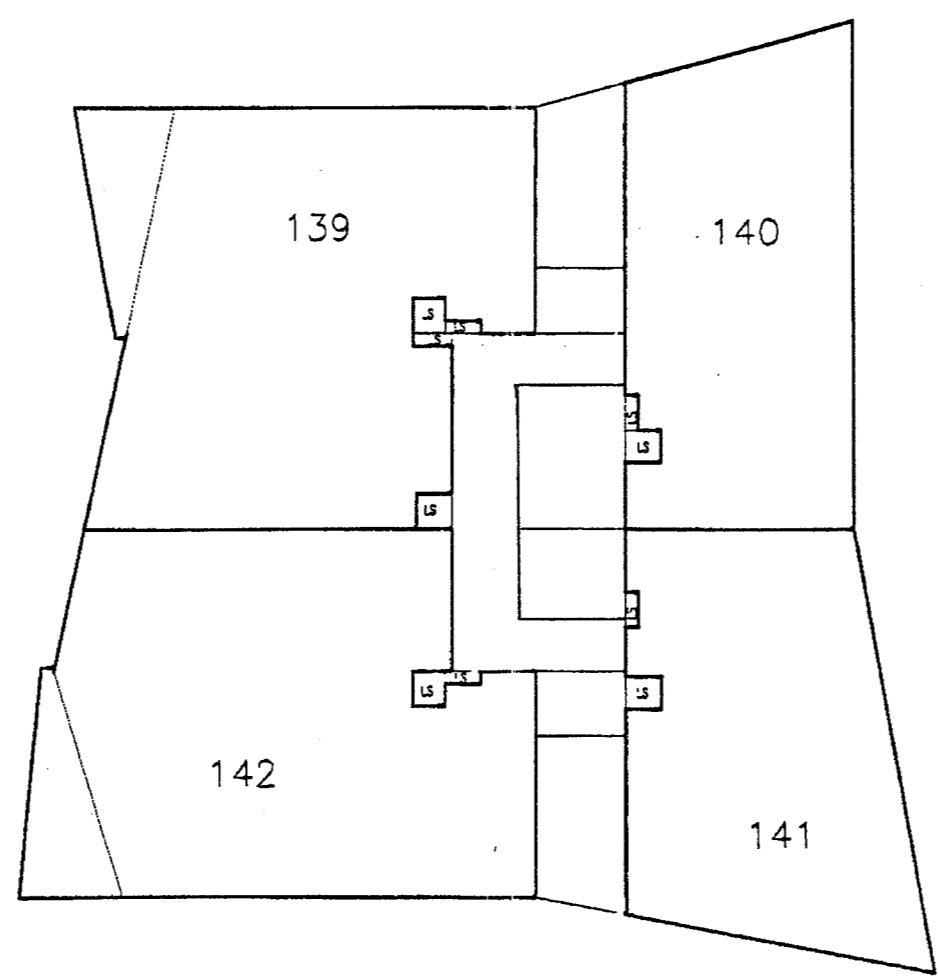


27e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 33 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris



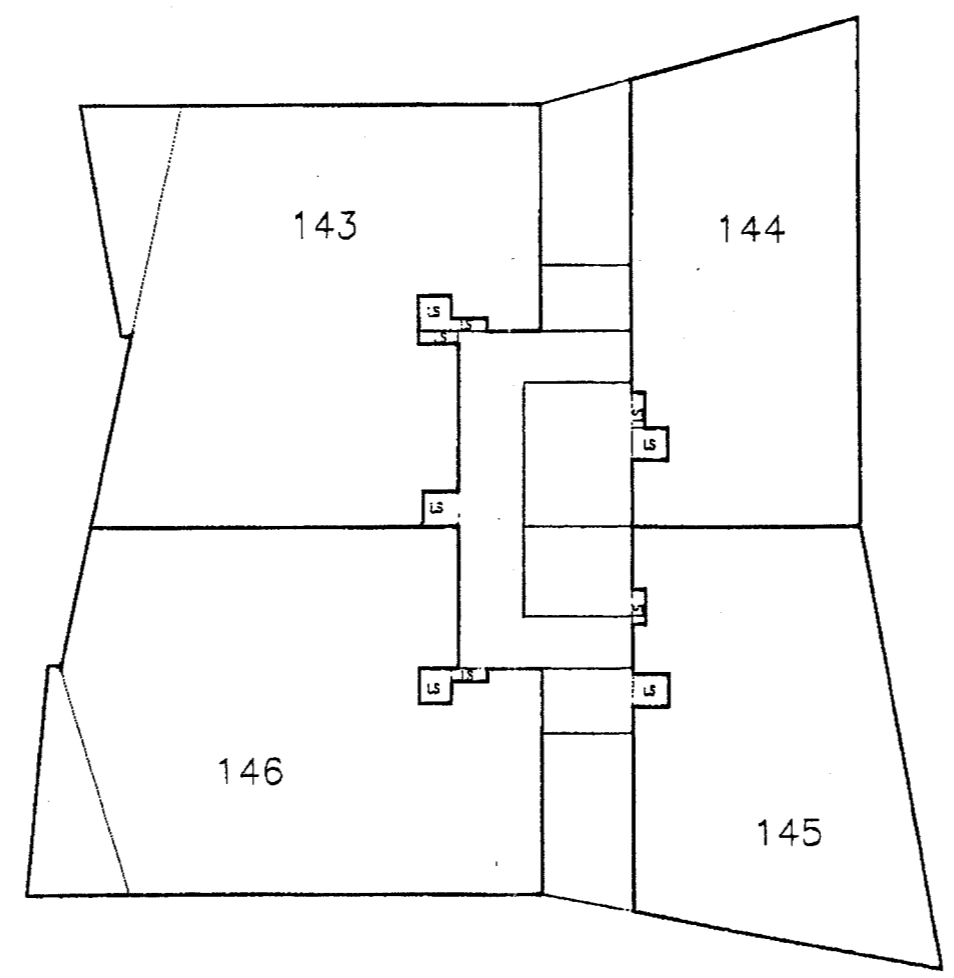
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



28e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 34 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

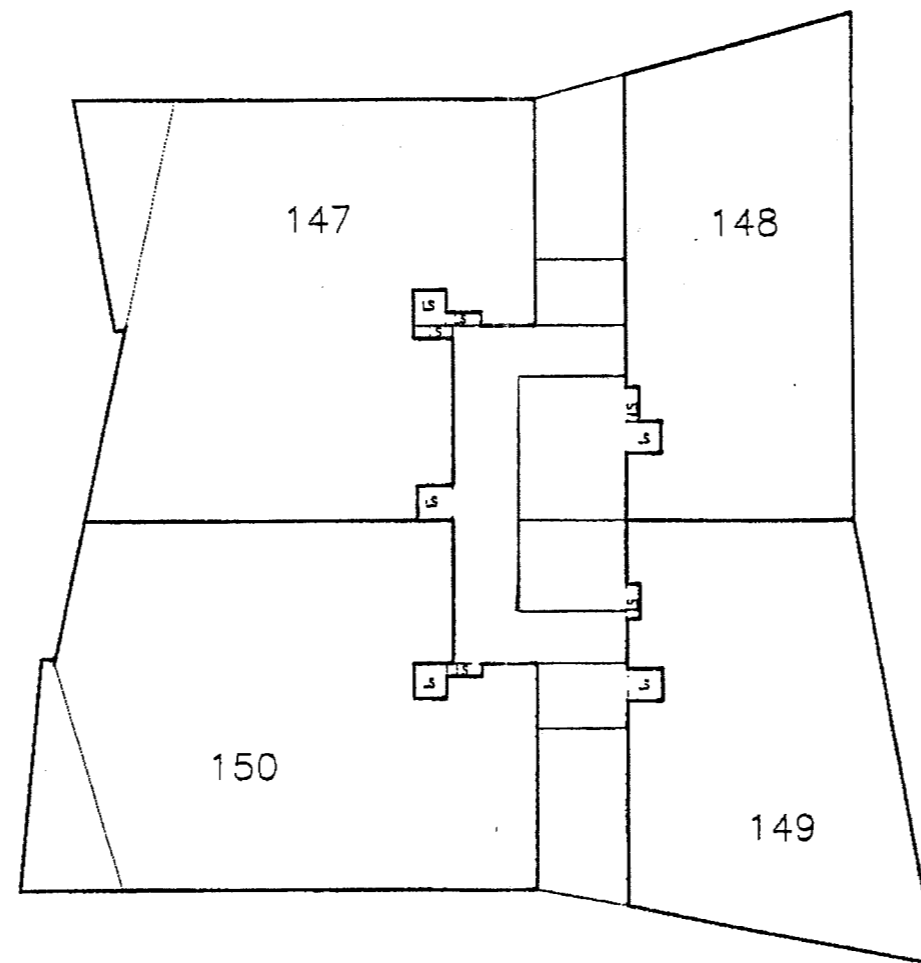
~~\_\_\_\_\_~~  
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



29e Verdieping  
Schaal 1:200

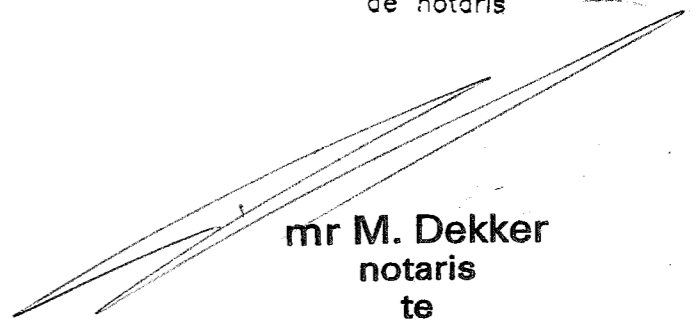
Blad 35 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

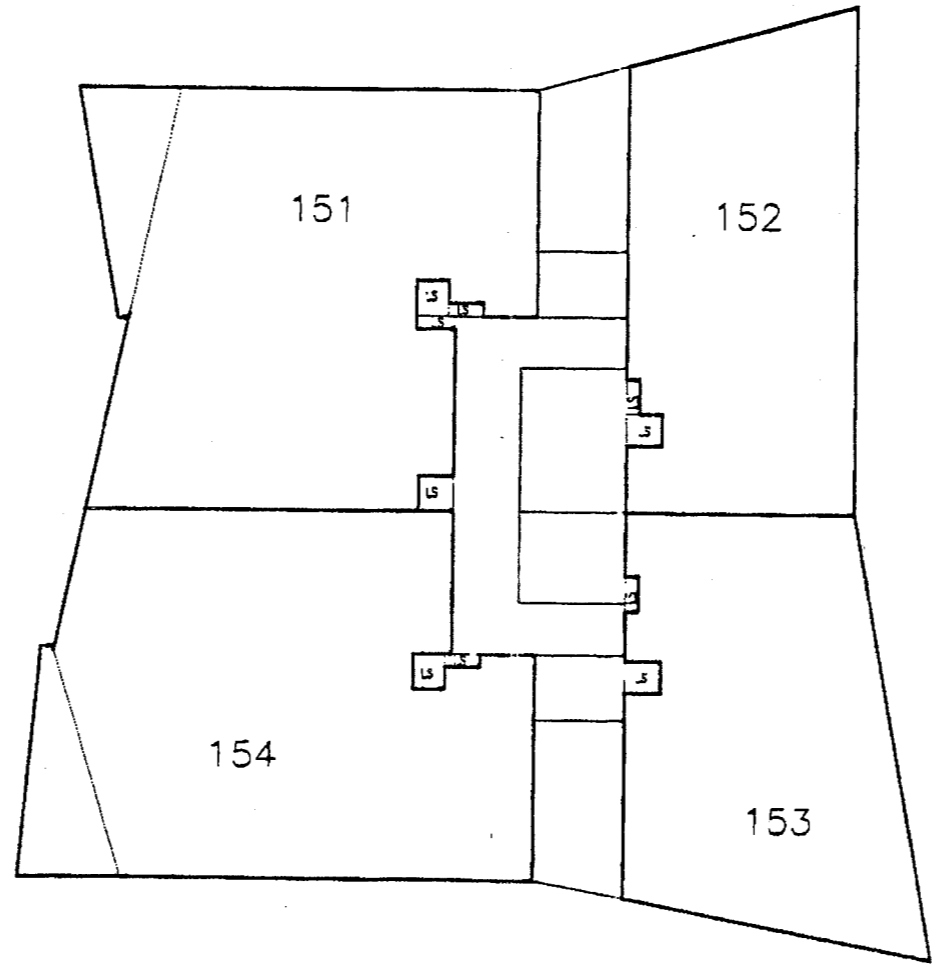


**30e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 36 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

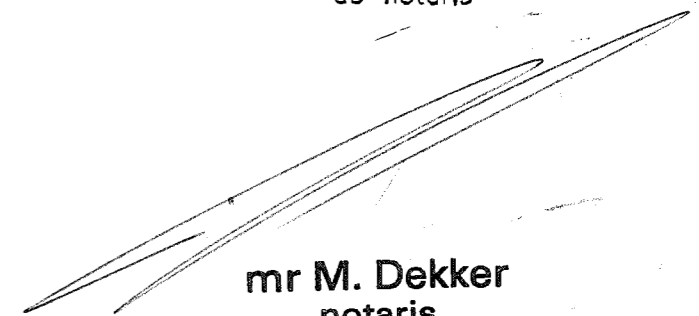


**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**

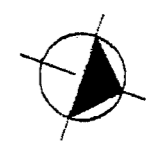
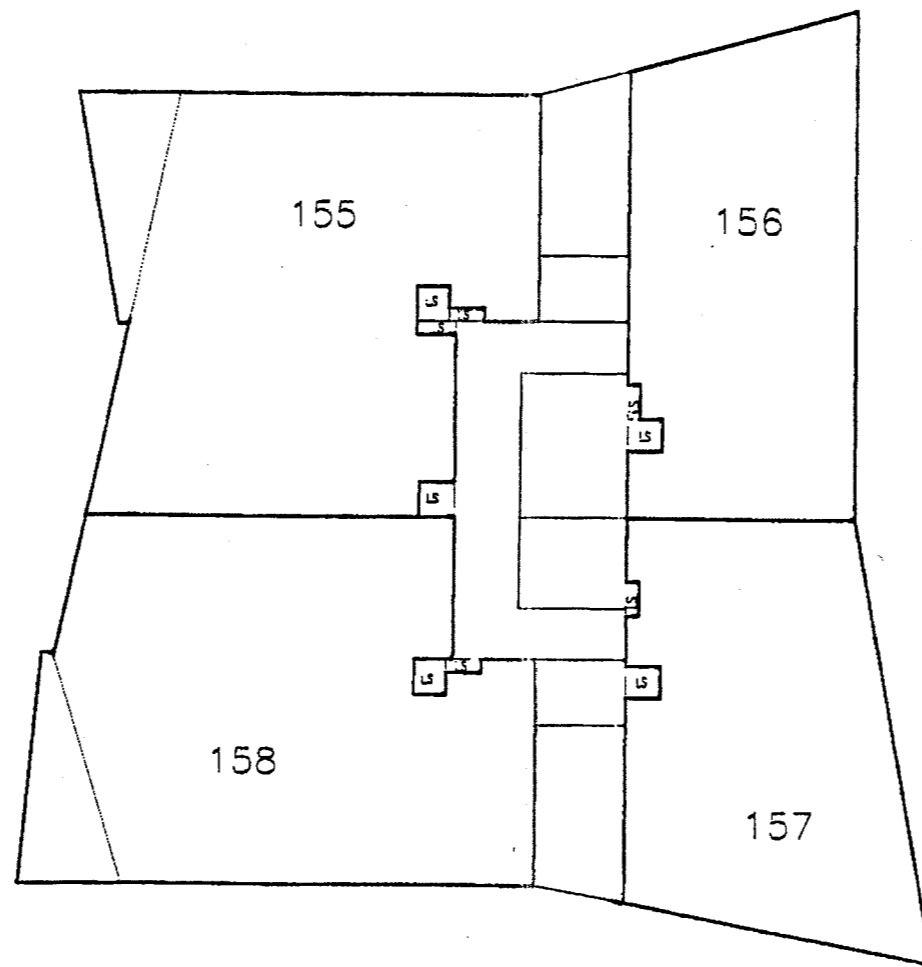


**31e Verdieping**  
Schaal 1:200

Blad 37 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

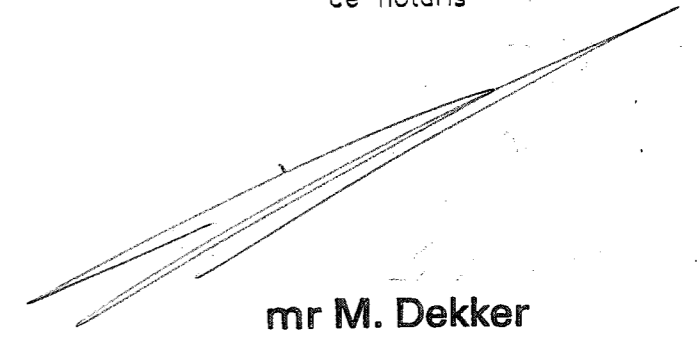


mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

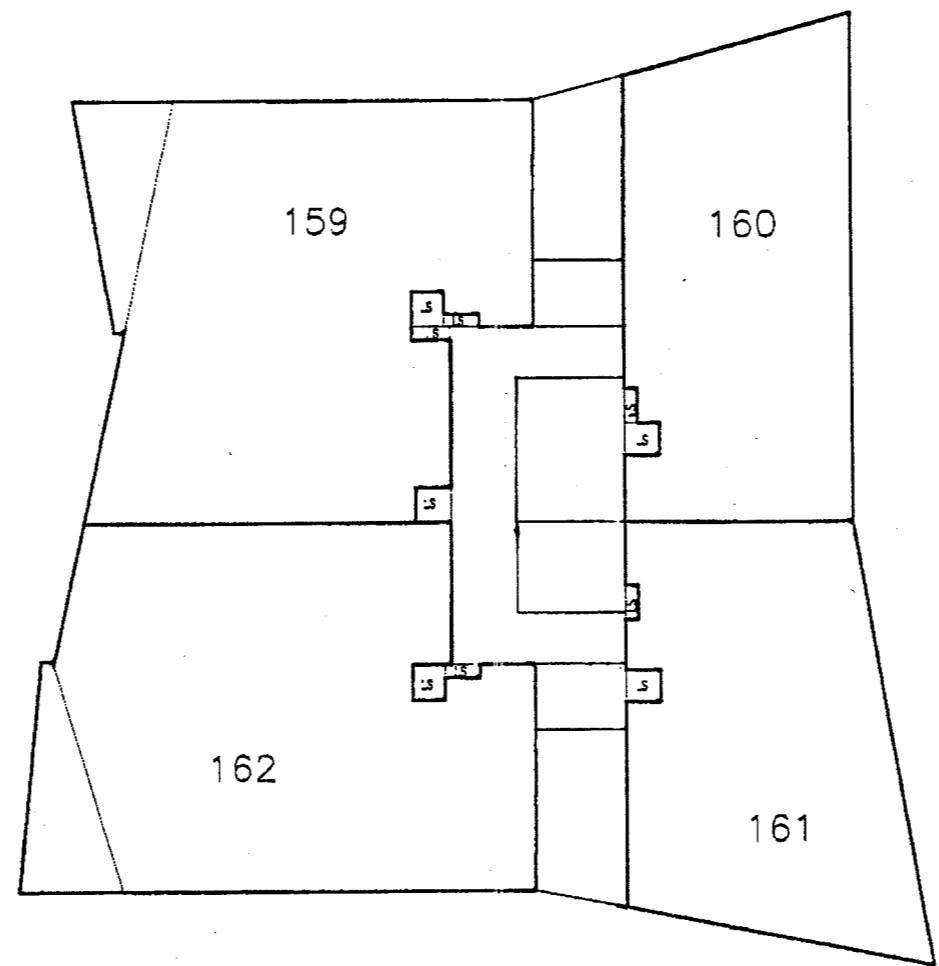


32e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 38 van 44 bladen  
d.d. 6 AUG. 2010  
de notaris



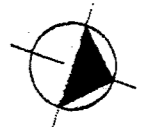
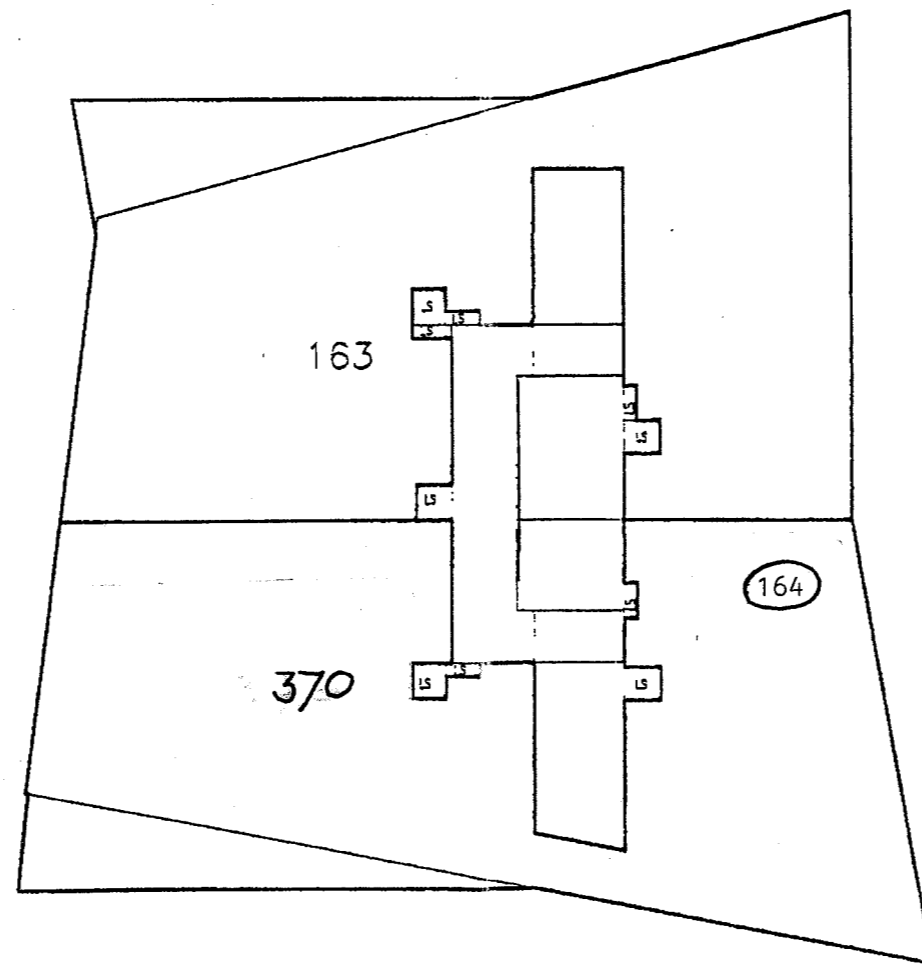
mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



33e Verdieping  
Schaal 1:200

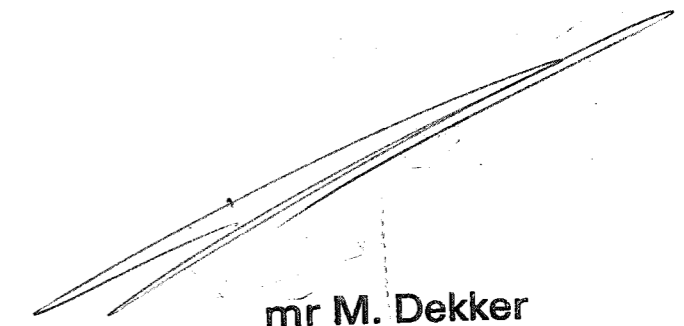
Blad 39 van 44 bladen  
d.d. 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam



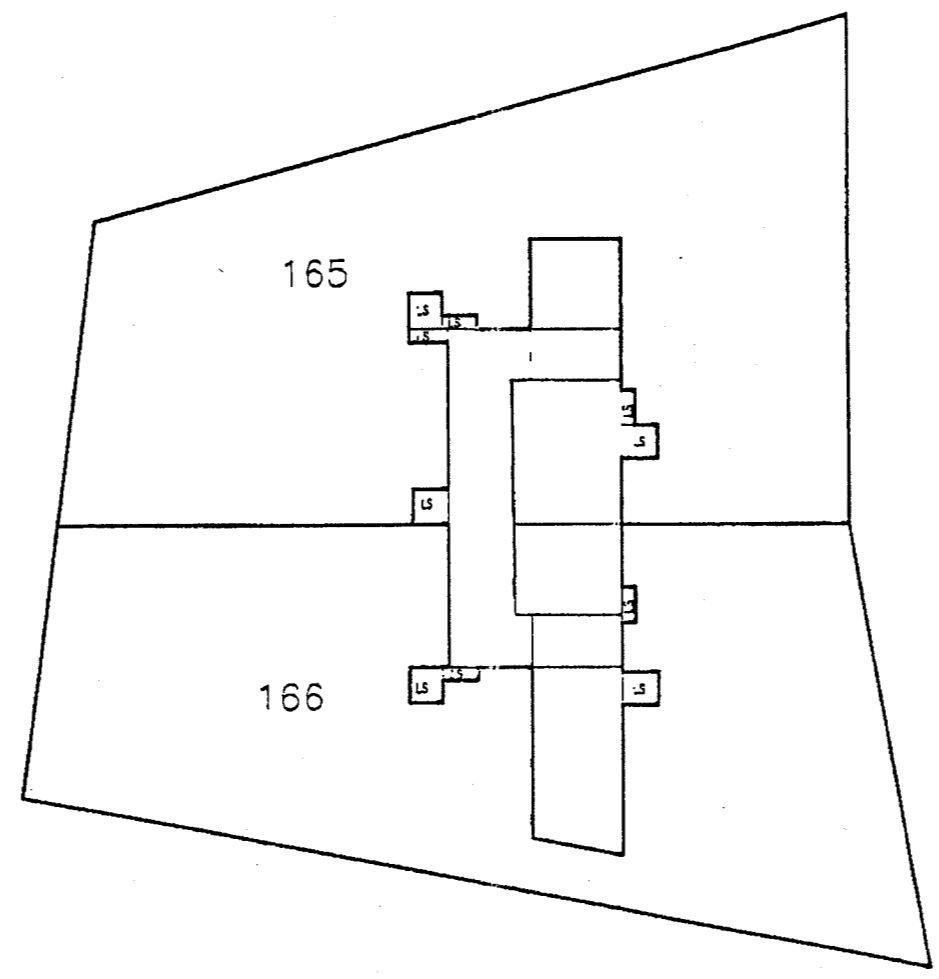
34e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 40 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris



mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

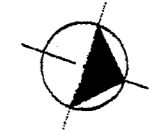
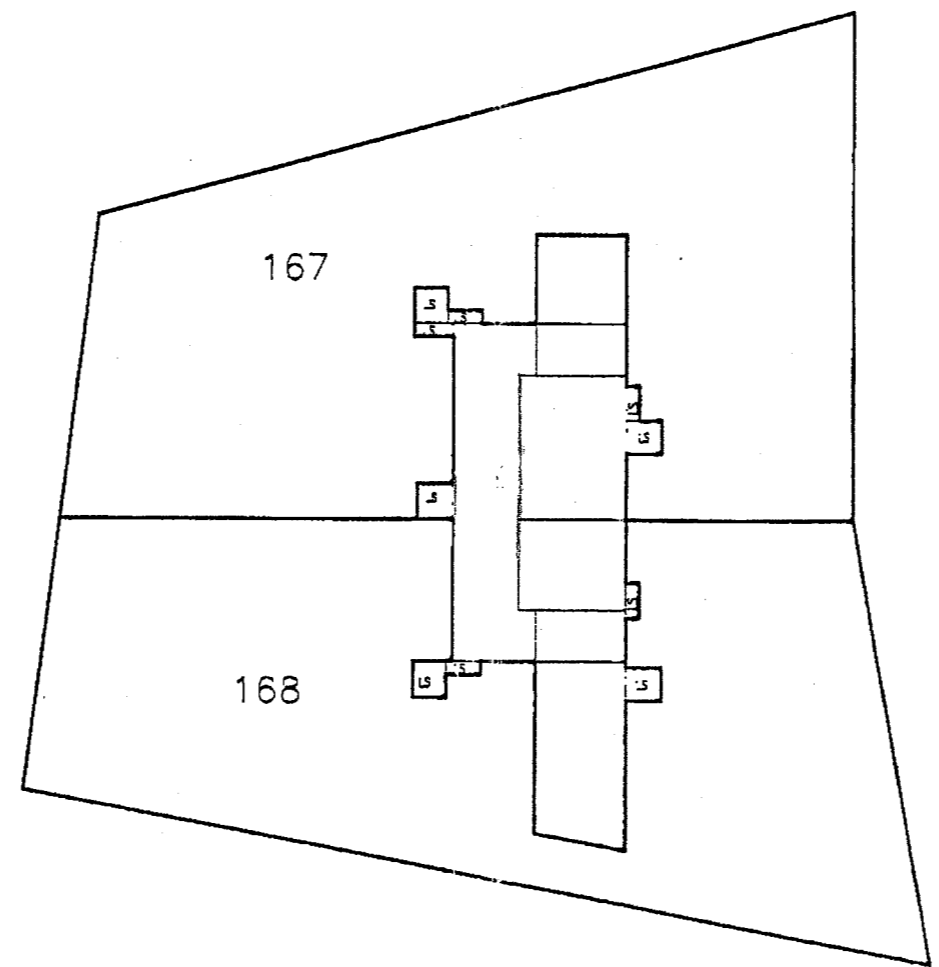
*Functie...  
...  
...*



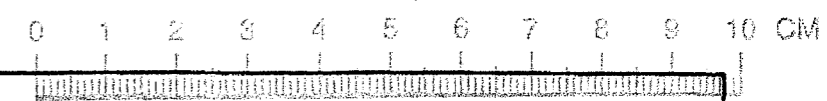
35e Verdieping  
Schaal 1:200

Blad 41 van 44 bladen  
d.d. - 6 AUG. 2010  
de notaris

mr M. Dekker  
notaris  
te  
Rotterdam

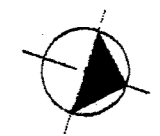
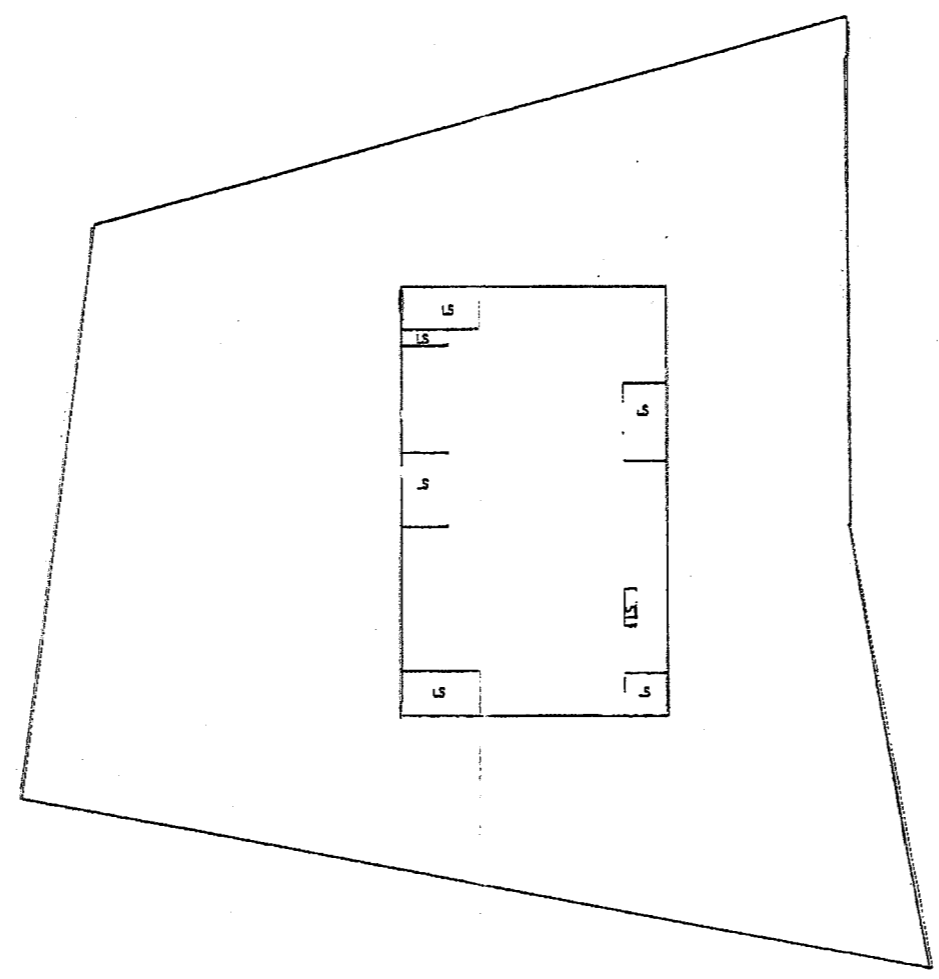


36e Verdieping  
Schaal 1:200



Blad 42 van 44 bladen  
d.d. - **6 AUG. 2010**  
de notaris

**mr M. Dekker**  
notaris  
te  
**Rotterdam**



**37e Verdieping**  
Schaal 1:200



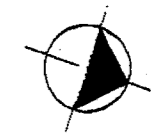
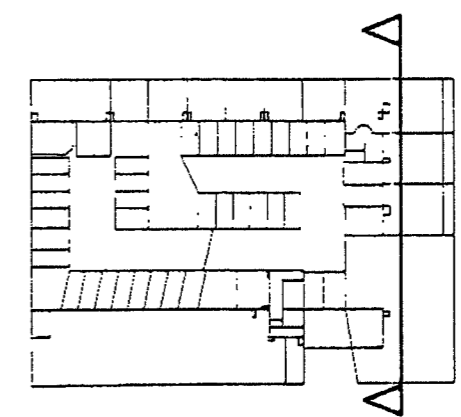
Blad 44 van 44 bladen  
 d.d. - 6 AUG. 2010  
 de notaris

*Mr. M. Dekker*  
 notaris  
 te  
 Rotterdam

21600 +  
 18000 +  
 14400 +  
 10800 +  
 7200 +  
 3600 +  
 Peil =0  
 2700 -

35						34						33										
28						27						26										
24		23						22		21		20										
						22		21		20												
362						11		10		9												
360						11		10		9												
356						355						354										
72		69	64	63	62	61	60		39	38	53	52	51	50	49	48	47	46		29	25	14

21600 +  
 18000 +  
 14400 +  
 11700 +  
 9000 +  
 6300 +  
 3600 +  
 Peil =0  
 2700 -



Doorsnede Wijnhaven  
 Schaal 1:200

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Rotterdam AH 441 A.

Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100812000027

d.d.:12-08-2010

de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-09-2010 om 10:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58832 nummer 41.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer A6C8D2F5F7E0955682C6E8497E5EAC6B toebehoort aan Dekker Martine Anneke.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100812000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.