

Kar **Rotterdam OZ4 40296/129**

**22-12-2003 09:00**

**Dongen C. van / 2003.000924.01**

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers.

*W. R. van der ...*

met 4 vervolgblad(en)

Aa



4 volgbladen

\*20031222003714\*

*nr 45531*

**Kadaster**

2003.000924.01

### AKTE VAN SPLITSING

Op negentien december tweeduizend drie  
verschenen voor mij, Mr Cornelis van Dongen, notaris te  
Ridderkerk:

1. de heer **Emilio Vulcano**, geboren te S'Nicola dell'Alto (Italië) op dertig januari negentienhonderd vierenvijftig, van Italiaanse nationaliteit, wonende te 2597 KD 's-Gravenhage, Maurits de Brauwweg 23, Italiaans paspoort nummer 137967N, verlengd door de consul generaal te Amsterdam op negentwintig november tweeduizend, gehuwd met mevrouw Johanna Clasina Geertje Edelijn;
2. de heer **Thomas Jan Buijs**, geboren te 's-Gravenhage op twaalf maart negentienhonderd achtenveertig, wonende te 's-Gravenwezel, De Kluis 2 A (België), paspoort nummer N90404436, afgegeven te 's-Gravenhage op drieëntwintig augustus negentienhonderd negennegentig, gehuwd met mevrouw Petronella Christina Krens;
3. de heer **Francesco Piacenza**, geboren te Terlizzi (Italië) op vier maart negentienhonderd vijftig, van Italiaanse nationaliteit, wonende te 2587 CD 's-Gravenhage, Badhuisweg 87, Italiaans paspoort nummer 125416U, afgegeven door de consul generaal te Amsterdam op één december negentienhonderd negennegentig, gehuwd met mevrouw Wilhelmina Gerritdina Maria van Dam;

hierna te noemen: de heren Vulcano, Buijs en Piacenza.

De comparanten verklaarden te willen overgaan tot splitsing in appartementsrechten van het hierna omschreven registergoed, in de zin van artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van dat Wetboek.

#### **HET TE SPLITSEN REGISTERGOED:**

De heren Vulcano, Buijs en Piacenza voornoemd zijn eigenaar van het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen te Ridderkerk aan de Mecklenburgstraat nummers 1 tot en met 29 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie A nummer 6262, groot acht are en éénenzestig centiare (8 a en 61 ca), hierna ook te noemen: "het registergoed".

#### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

De heren Vulcano, Buijs en Piacenza voornoemd verkregen de eigendom van het registergoed door inschrijving in register vier op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare

HYP.4

Registers te Rotterdam van het afschrift van levering houdende kwijting van de koopsom vandaag verleden voor notaris mr O.M.J. de Bruijn te 's-Gravenhage.

**HET PLAN**

Het registergoed is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een plan van alle woonlagen, bestaande uit één (1) blad, waarop de gedeelten van het complex, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Dit plan - dat door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam is goedgekeurd - is aan deze akte gehecht, evenals de verklaring van genoemde Hypotheekbewaarder de dato achttien november tweeduizend drie, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel de complexaanduiding is vastgesteld op 8830A.

**DE APPARTEMENTSRECHTEN**

Het te splitsen onroerend goed zal omvatten - en worden gesplitst in - dertig (30) appartementsrechten te Ridderkerk, aan de Mecklenburgstraat 1 tot en met 29 (oneven nummers) alle met toebehoren, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie A complexaanduiding 8830A; te weten:

1. de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging in de achtertuin, appartementsindex 1, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 1;
2. de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging in de achtertuin, appartementsindex 2, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 7;
3. de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging in de achtertuin, appartementsindex 3, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 13;
4. de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging in de achtertuin, appartementsindex 4, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 19;
5. de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging in de achtertuin, appartementsindex 5, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 25;
6. de woning op de eerste verdieping, appartementsindex 6, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 3;
7. de woning op de eerste verdieping, appartementsindex 7, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 9;
8. de woning op de eerste verdieping, appartementsindex 8, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 15;
9. de woning op de eerste verdieping, appartementsindex 9, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 21;
10. de woning op de eerste verdieping, appartementsindex 10,

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 27;
11. de woning op de tweede verdieping, appartementsindex 11, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 5;
  12. de woning op de tweede verdieping, appartementsindex 12, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 11;
  13. de woning op de tweede verdieping, appartementsindex 13, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 17;
  14. de woning op de tweede verdieping, appartementsindex 14, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 23;
  15. de woning op de tweede verdieping, appartementsindex 15, plaatselijk genummerd Mecklenburgstraat 29;
  16. de berging in de kelder, appartementsindex 16, plaatselijk ongenummerd;
  17. de berging in de kelder, appartementsindex 17, plaatselijk ongenummerd;
  18. de berging in de kelder, appartementsindex 18, plaatselijk ongenummerd;
  19. de berging in de kelder, appartementsindex 19, plaatselijk ongenummerd;
  20. de berging in de kelder, appartementsindex 20, plaatselijk ongenummerd;
  21. de berging in de kelder, appartementsindex 21, plaatselijk ongenummerd;
  22. de berging in de kelder, appartementsindex 22, plaatselijk ongenummerd;
  23. de berging in de kelder, appartementsindex 23, plaatselijk ongenummerd;
  24. de berging in de kelder, appartementsindex 24, plaatselijk ongenummerd;
  25. de berging in de kelder, appartementsindex 25, plaatselijk ongenummerd;
  26. de berging in de kelder, appartementsindex 26, plaatselijk ongenummerd;
  27. de berging in de kelder, appartementsindex 27, plaatselijk ongenummerd;
  28. de berging in de kelder, appartementsindex 28, plaatselijk ongenummerd;
  29. de berging in de kelder, appartementsindex 29, plaatselijk ongenummerd;
  30. de berging in de kelder, appartementsindex 30, plaatselijk ongenummerd.
- Ieder appartementsrecht geeft recht op een hierna in artikel 2 lid 1 te noemen onverdeeld aandeel in het gebouw met toebehoren alsmede op het uitsluitend gebruik van de woning met berging

respectievelijk woning respectievelijk berging op de hierboven per index aangegeven woonlaag respectievelijk kelder.

De appartementsrechten zijn uitsluitend bestemd te dienen als woning respectievelijk berging.

### **SPLITSING**

De comparanten verklaarden thans over te gaan tot de hiervoor bedoelde splitsing in dertig appartementsrechten en de vaststelling van het navolgende:

**Reglement**, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk Reglement gelijk is aan het modelreglement (zonder "Annex 1") van de Koninklijke Notariële Broederschap, zoals dat is opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden door de plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, tien januari daarna ondermeer ingeschreven op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in deel 11905 nummer 1, met dien verstande dat dat reglement bij deze wordt gewijzigd en aangevuld als hierna (onder vermelding van de betreffende nummers van artikelen en leden van artikelen van dat reglement) is vermeld en wordt bepaald, te weten:

#### ARTIKEL 2

Lid 1 vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:

"1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor een breukdeel waarvan de noemer telkens éénhonderd vijftig (150) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsindices de daarachter vermelde waarde heeft:

- indices 1 tot en met 15 ieder 9;
- indices 16 tot en met 30 ieder 1."

Lid 3 vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 3, luidende:

"3. De eigenaars zijn - voorzover hierna in lid 5 niet anders is bepaald - voor het in lid 1 bedoelde breukdeel verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn."

Aan artikel 2 worden nieuwe leden 5 en 6 toegevoegd en wel:

lid 5, luidende:

"5. De schulden en kosten verbonden aan de extra assurantiepremiën, voorzover het gebruik van een privé gedeelte een verhoogd risico terzake van de in artikel 8 van het reglement bedoelde verzekeringen met zich mee brengt, worden gedragen en betaald door de desbetreffende eigenaar(s), ieder voorzoveel het hem of haar betreft; van een verhoogd risico is sprake, indien en voorzover de in artikel 8 lid 1 bedoelde verzekeraar op die grond beslist, dat een privé gedeelte niet in aanmerking komt voor een

## Kadaster

premie, die bedoelde verzekeraar hanteert voor privé gedeelten, uitsluitend bestemd voor woning respectievelijk berging.

lid 6, luidende:

De schulden en kosten verbonden aan het periodiek onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de schoorstenen met de daarop aangesloten rookkanalen ten dienste van de privé gedeelten, welke zijn/worden voorzien van een open haard, voorzover dit periodiek onderhoud, noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen het gevolg is van een open haard, worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsrechten die zodanige open haard voorziening hebben/krijgen, ieder voor een gelijk gedeelte.

ARTIKEL 6

Aan lid 3 wordt toegevoegd de volgende alinea, luidende:

"De buiten rechte gemaakte kosten worden bepaald op vijf en twintig procent (25%) van het achterstallige bedrag."

ARTIKEL 17

Aan lid 1 wordt toegevoegd de volgende alinea, luidende:

"Het op de vloeren in de privé gedeelten aanbrengen van plavuizen, tegels, parket of anders-soortige harde vloerbedekking is in andere dan sanitaire ruimten slechts toegestaan indien tevens - naar het oordeel van het bestuur voldoende - geluiddempende maatregelen worden getroffen, zoals een geluiddempende ondervloer."

ARTIKEL 28

In lid 3 vervalt: "als bedoeld in artikel 38 zesde lid," en wordt vervangen door: "als bedoeld in artikel 38 zevende lid,".

ARTIKEL 30

De in lid 2 bedoelde vereniging is genaamd Vereniging van Eigenaars Mecklenburgstraat 1 tot en met 29 (oneven nummers) te Ridderkerk en is gevestigd te Ridderkerk.

ARTIKEL 34

Het in lid 2 bedoelde totaal aantal stemmen wordt bepaald op éénhonderd vijftig (150). Iedere eigenaar heeft zoveel stemmen als de teller in de in artikel 2 gemelde breuk met betrekking tot zijn appartementsrecht aangeeft.

ARTIKEL 38

Lid 2 wordt aangevuld met: "Zolang door de vergadering niet (anders) vastgesteld, wordt het in dit lid bedoelde bedrag bepaald op vijf procent (5%) van het totaal van de laatst goedgekeurde begroting als bedoeld in artikel 5".

Lid 5 wordt aangevuld met: "Zolang door de vergadering niet (anders) vastgesteld, wordt het in dit lid bedoelde bedrag bepaald op tien procent (10%) van het totaal van de laatst goedgekeurde begroting als bedoeld in artikel 5".

#### ARTIKEL 41

Aan lid 4 wordt na de eerste zin toegevoegd: "Zolang door de vergadering niet (anders) vastgesteld, wordt het in dit lid bedoelde bedrag bepaald op tien procent (10%) van het totaal van de laatst goedgekeurde begroting als bedoeld in artikel 5".

Aan lid 4 wordt na de laatste zin toegevoegd de volgende alinea, luidende:

"Indien een eigenaar zijn voorschotbijdrage en/of het tekort op de exploitatierekening als bedoeld in de artikelen 4 en 5 niet of niet tijdig voldoet, is het bestuur gerechtigd tot het treffen van (rechts)maatregelen."

Lid 5 wordt aangevuld met: "Zolang door de vergadering niet (anders) vastgesteld, wordt het in dit lid bedoelde bedrag bepaald op tien procent (10%) van het totaal van de laatst goedgekeurde begroting als bedoeld in artikel 5".

#### ARTIKEL 44

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

"Voor de toepassing van het in dit lid gestelde wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op het appartementsrecht gelijkgesteld met vervreemding."

#### Eerste benoemingen:

Voor de eerste maal wordt benoemd tot bestuurder en tot voorzitter van de vergadering van eigenaars: de heer Emilio Vulcano voornoemd, die tot het einde van de eerste vergadering van eigenaars deze functies zal vervullen. In die eerste vergadering zal in de dan ontstane vacatures worden voorzien.

#### **OVERGANGSBEPALINGEN:**

1. Annex 1 van het hiervoor bedoelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is niet van toepassing.
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
3. De sub 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel ten minste twee/derde van de appartementsrechten niet meer in de hand van één eigenaar is.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de

## Kadaster

bepalingen sub 7 tot en met 13 vermeld in een akte van verkoop en koop op achttien juli negentienhonderd tweeënzestig verleden voor P.C. Kooyman, destijds notaris te Rotterdam en ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op diezelfde dag in deel 3470 nummer 108, waarin woordelijk staat vermeld:

- " 7. a. De koper is verplicht het gekochte op zijn kosten langs de straten en langs de Zuid-Oostzijde van een afscheiding te voorzien.
- b. De hiervoor bedoelde afscheiding langs de straten moet bestaan uit een stenen of betonnen voeting welke ten minste tien centimeter boven het aansluitende trottoir moet uitsteken en van welke voeting de zwaarte ten minste tien bij twintig centimeter zal moeten bedragen.
- c. De hiervoor sub a bedoelde langs de Zuid-Oostzijde van het verkochte door de koper te maken afscheidingen, moeten geheel worden geplaatst op de bij deze overgedragen grond.
- d. De afscheiding langs de Zuid-Westzijde hiervoor onder a genoemd is ter andere goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
8. De koper verbeurt bij overtreding of niet-nakoming van het sub 7 bepaalde, ten bate van de Gemeentekas van Ridderkerk, een boete van ten hoogste vijfduizend gulden, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders voornoemd, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar minstens een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders voornoemd is opgeheven.
9. Onverschillig of het sub 10 hierna bepaalde al dan niet is nagekomen, zijn de bij de verkoop op de koper gelegde verplichtingen, hiervoor sub 7 en 8 genoemd, op alle volgende kopers toepasselijk en wel zodanig dat elke koper door wie één of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der onder 8 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.
10. De koper is gehouden bij elke verdere overdracht van het bij deze verkochte de onder 8 en 9 gestelde voorwaarden en bepalingen te doen opnemen in de nieuwe koopakte en

voor de verkrijger verbindend te verklaren, op straffe ener boete van ten hoogste tienduizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overgedragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders voornoemd, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegte van Burgemeester en Wethouders voornoemd is opgeheven, terwijl de koper tevens verplicht is de in dit artikel gestelde bepaling op straffe van eenzelfde boete ten bate van de Gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte op te nemen en voor de verkrijger verbindend te verklaren, terwijl de boete dan in de vorm van een derde- beding moet worden bedongen ten behoeve van de gemeente Ridderkerk.

Tenslotte verklaarde de comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte en de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers alwaar deze akte wordt ingeschreven.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Ridderkerk op de dag, die vermeld is aan het begin van deze akte.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en een toelichting daarop, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur dertig.  
(Volgt ondertekening)

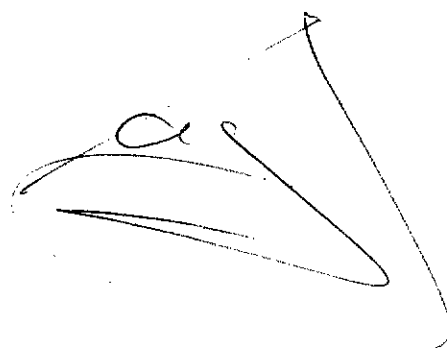
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr Cornelis van Dongen



## Kadaster

Ondergetekende, Mr Cornelis van Dongen notaris te Ridderkerk,  
verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt  
gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.  
w.g. Mr Cornelis van Dongen



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 22-12-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40296 nummer 129.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20031222000098.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

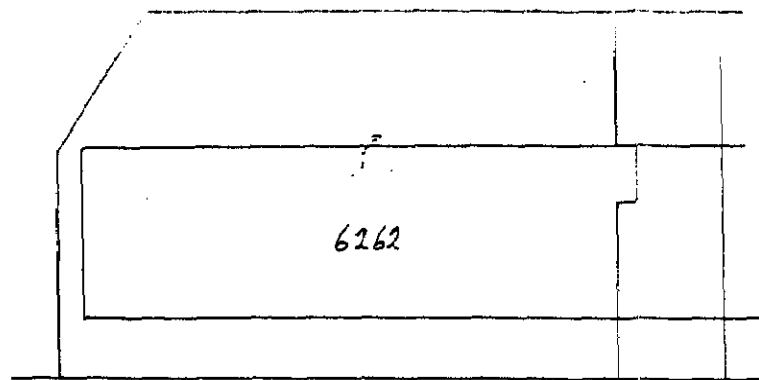
GEMEENTE RIDDERKERK

SECTIE A NR. 6262

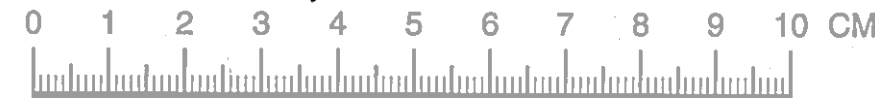
D.D. 12.11.2003

DE NOTARIS,

*Handwritten signature/initials*



SITUATIE  
1:500



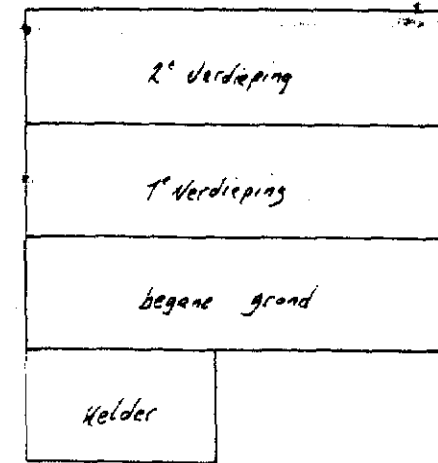
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

0030 A

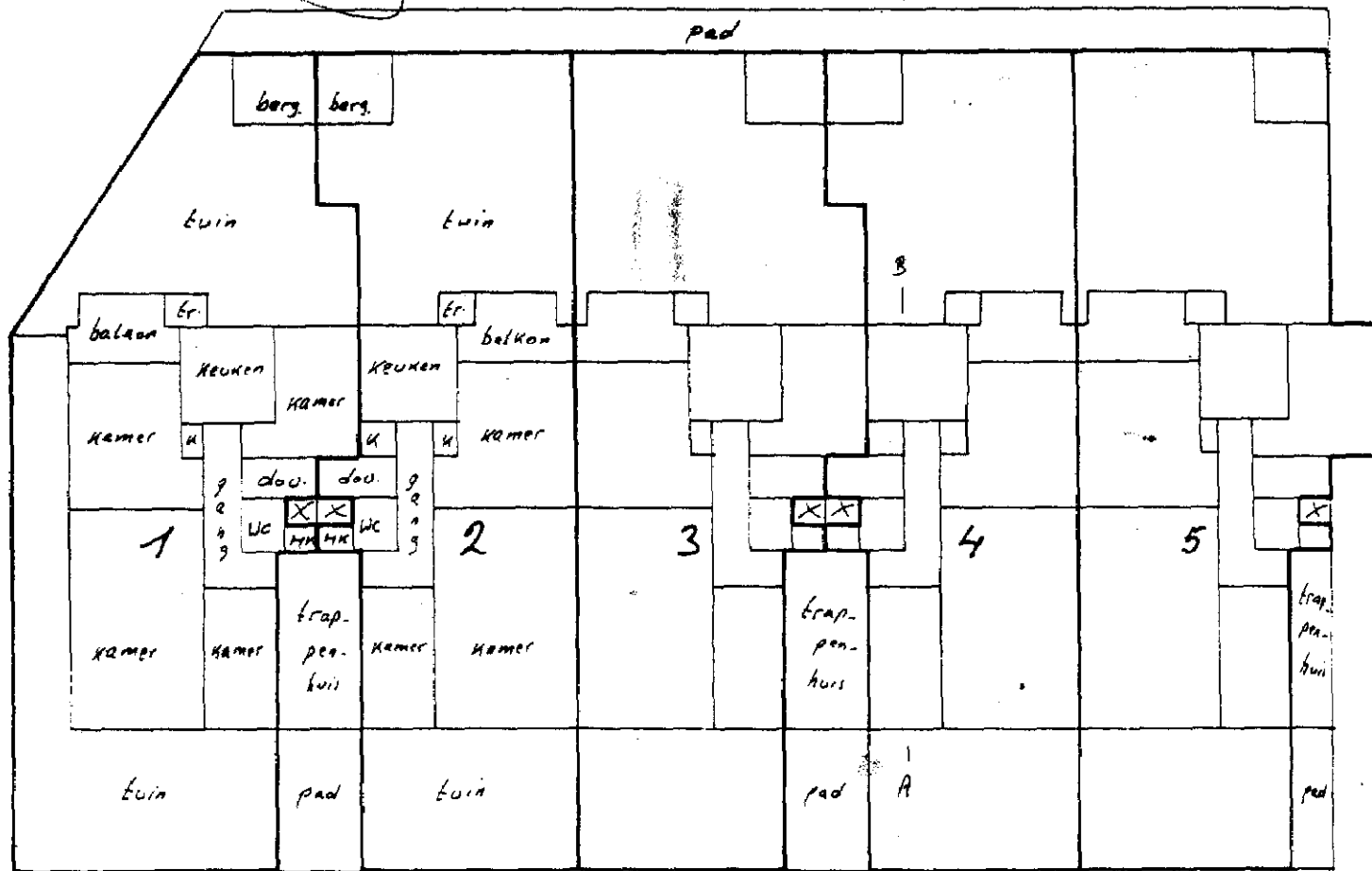
de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is

d.d. 18 NOV. 2003  
de Bewaarder

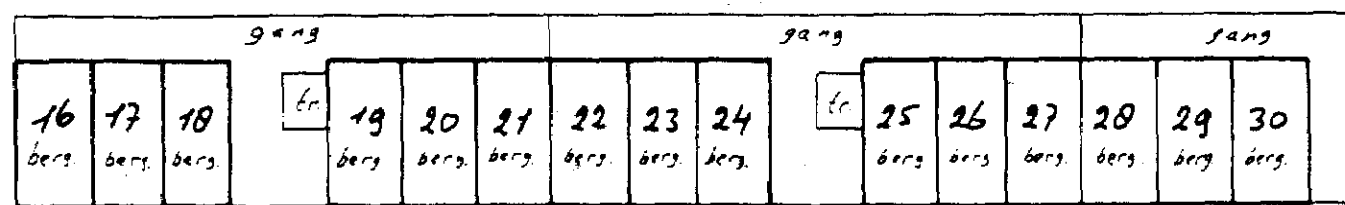
Mr. H. Hommes



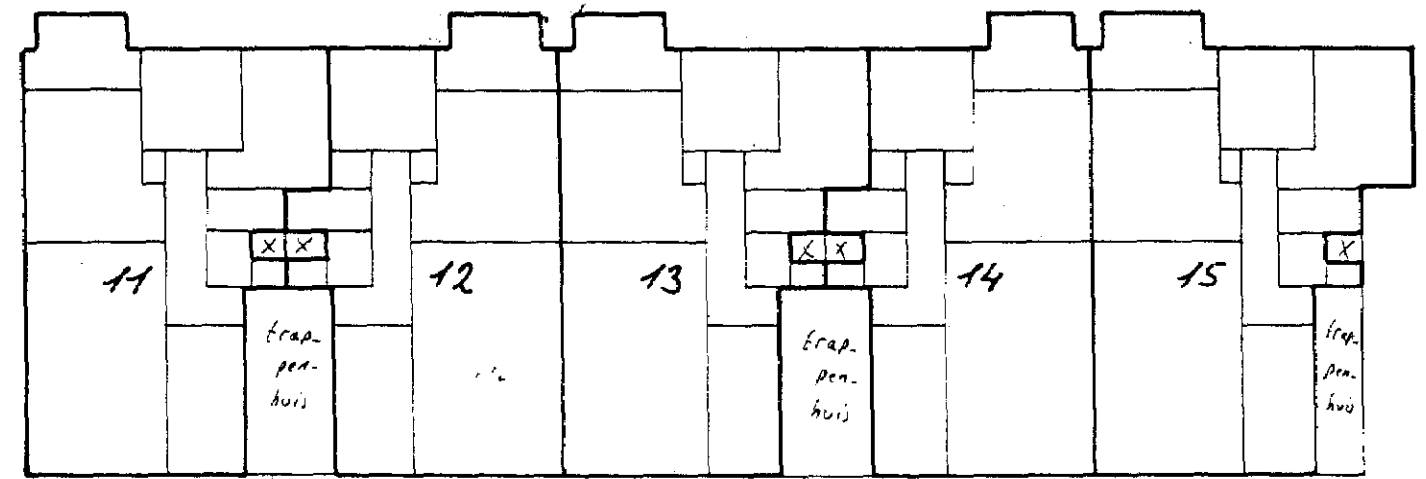
DOORSNED E A-B  
1:200



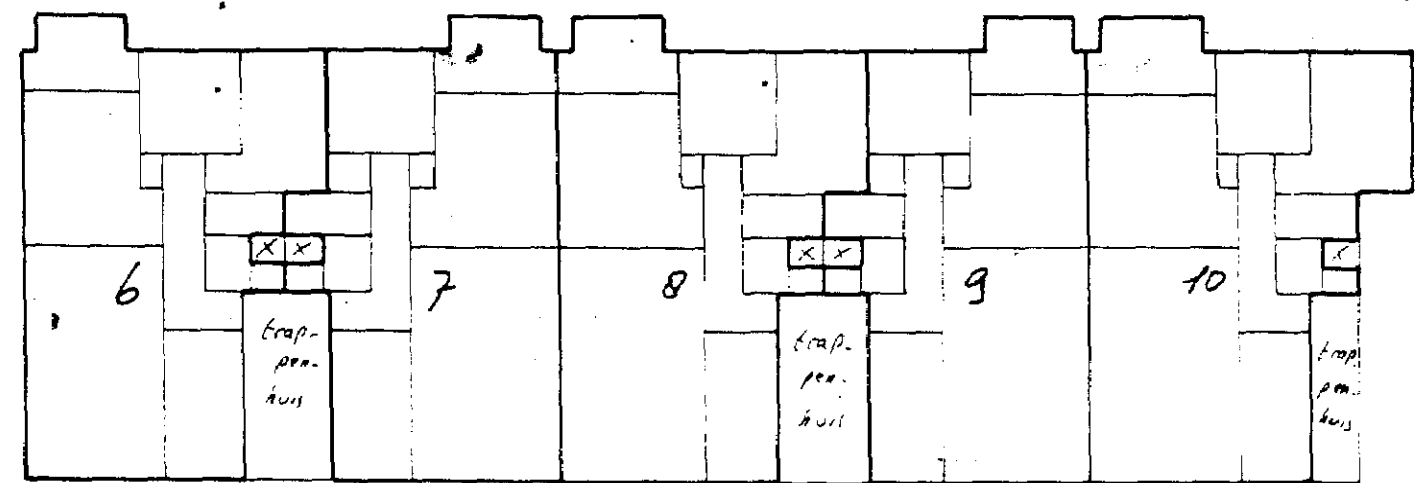
BEGANE GROND  
1:200



KELDER  
1:200



2e VERDIEPING  
1:200

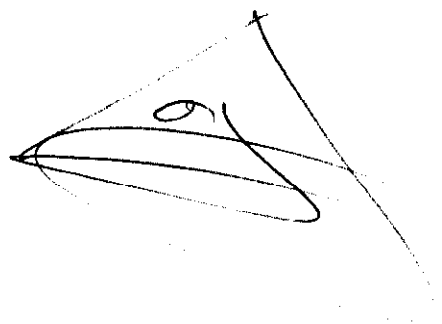


1e VERDIEPING  
1:200

UITSNIT VAN EEN OORDEEL

W.g. Mr C. van Dongen

De rechtbank heeft kennis genomen van de vordering van de schuldeiser tot betaling van de hoofdsom van de lening van f. 2980,- en van de vordering tot betaling van de rente van f. 100,- per maand, te betalen in tien gelijke aflossingen van f. 300,- per maand, te rekenen van 1-1-1980 tot 1-1-1981.



Bijlage 20031222-000098

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40296 nummer 129 te Rotterdam

Tek. nr. 45531