

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/20132140.001/1/RON

Heden, dertig december tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden:

de heer Ronald van der Kolk, werkzaam op het notariskantoor TeekensKarstens, geboren te Leiden op eenendertig januari negentienhonderdvierenvijftig, gedomicilieerd Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer André WIJSMAN, geboren te Leiden op vierentwintig juni negentienhonderddrieënzestig, legitimatie: paspoort met nummer NX94HH788, geldig tot zevenentwintig juni tweeduizend achttien, afgegeven te Leiden, wonende Sumatrastraat 133, 2315 BC Leiden, bij het geven van de volmacht handelend als bevoegd bestuurder van **WA VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Sumatrastraat 133, 2315 BC Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 55443125,
2. de heer Jouke SJAARDEMA, geboren te Leiderdorp op zes oktober negentienhonderddrieëntachtig, legitimatie: paspoort met nummer NY15LF146, geldig tot dertig mei tweeduizend zeventien, afgegeven te Leiden, wonende Langegracht 137, 2312 NZ Leiden, bij het geven van de volmacht handelend als bevoegd bestuurder van **RIJO VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Nieuwe Beestenmarkt 28, 2312 CH Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28103148;

hierna tezamen te noemen: de 'gerechtigde'.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit een afzonderlijke beneden- en bovenwoning met de daarbij behorende grond aan de Schutterstraat 7-/7-a, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L, nummer 869, groot achtenvijftig centiaren; hierna te noemen het 'gebouw'.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond, ieder voor de onverdeelde helft, door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Apeldoorn op vijftien oktober tweeduizend dertien in deel 63438 nummer 30 van een afschrift van een akte van levering op vijftien oktober tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr. N. Cusell, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit 1 bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**.

Op die tekening zijn met de cijfers één (1) tot en met twee (2) de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de tekening op dertien maart tweeduizend dertien in depot genomen onder depotnummer 20131121000175 en heeft daarbij de volgende complexaanduiding vastgesteld: Leiden sectie L nummer **2397A**.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het aantal zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden en de indeling van deze wooneenheden door splitsing ongewijzigd blijft, een en ander zoals opgenomen in het besluit van de gemeente Leiden, "B&W.nr.07.1047", de dato dertig oktober tweeduizend zeven.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, **plaatselijk bekend Schutterstraat 7, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L complexaanduiding 2397A, appartementsindex 1:**
2. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste- en tweede verdieping, alsmede trap en trapportaal op de begane grond van het gebouw, **plaatselijk bekend Schutterstraat 7-a, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L complexaanduiding 2397-A, appartementsindex 2:**

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen destijds te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in deel 40730, nummer 82.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- appartementsindex **1**, het zes/zeventiende onverdeelde aandeel; en
- appartementsindex **2**, het elf/zeventiende onverdeelde aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto vloeroppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning (met berging) voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Vereniging van eigenaars Schutterstraat 7/7-a te Leiden".

De vereniging is gevestigd te Leiden, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen."

Artikel 50

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend".

I. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

J. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

K. VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten blijkt uit twee akten van volmacht op respectievelijk

eenentwintig augustus tweeduizend acht en dertig januari tweeduizend zeven voor genoemde notaris N. Cusell verleden, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Waarvan akte, verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen persoon ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte om zestien uur en nul minuten door mij, notaris, ondertekend.

VOLGT ONDERTEKENING.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

N. Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart dat bij voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend:)

N. Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift, **samen met de tekening in bewaring genomen onder depotnummer 20131121000175**, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten v.h. kad. perceel
Gemeente LEIDEN

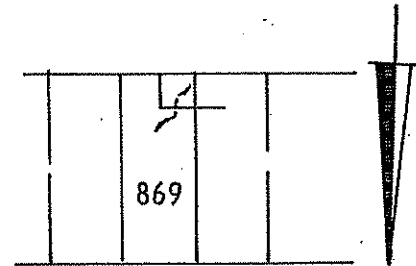
Sectie L nr. 869

d.d., 12/11/2013

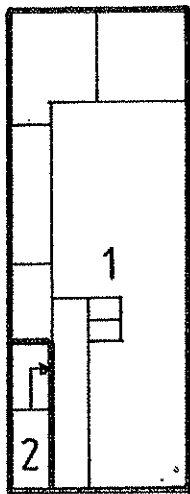
de Notaris,
mr. N. Casell

TeekensKarstens
advocaten notarissen
Vondellaan 51
Postbus 201
2300 AE LEIDEN
tel.: 071 - 53 58 000 / fax: 071 - 53 58 001

tekening schaal 1:200

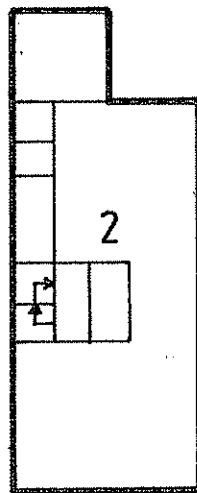


SCHUTTERSTRAAT
situatie 1:500



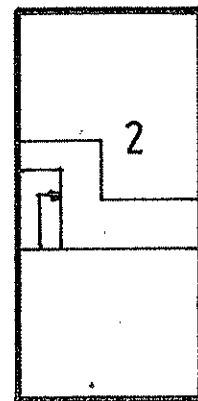
7

begane grond



7A

1e verdieping



2e verdieping

Gemeente:Leiden Sectie:L

Nr(s): 869

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Leiden sectie L nummer 2397A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20131121000175, d.d. 22-11-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 316D4C702417DA1158BC7878B7CD1818 toebehoort aan Nico Cusell.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-12-2013 om 13:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63796 nummer 193.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 316D4C702417DA1158BC7878B7CD1818 toebehoort aan Nico Cusell.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20131121000175.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.