

AFSCHRIFT AKTE VAN  
ONDERSPLITSING VAN  
Lage Rijndijk 17H te Leiden  
voor: Hunter Living B.V.  
akte de dato 9 maart 2017.



D.11988AB

**AKTE VAN ONDERSPLITSING  
IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, negen maart tweeduizend zeventien, verscheen voor mij, mr Michael de Vries, -  
notaris te Leiden: \_\_\_\_\_

de heer Pieter DE JAGER, wonende te 2331 LZ Leiden, Cornelia van Arkelstraat 16, -  
geboren te Leiden op zes februari negentienhonderd zevenenvijftig, zich legitimerende  
met zijn paspoort, nummer NR1K98PR4, uitgegeven te Leiden op drie mei tweeduizend  
dertien gehuwd, handelend in zij hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hunter Living B.V.**, \_\_\_\_\_  
gevestigd te Leiden, feitelijk gevestigd Cornelia van Arkelstraat 16, 2331 LZ Leiden, -  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_  
28106057 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen ;  
Hunter Living B.V. hierna te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

**A. HOOFDSPLITSING** \_\_\_\_\_

De gerechtigde is eigenaar van het appartementsrecht, rechtgevend op het \_\_\_\_\_  
uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk \_\_\_\_\_  
bekend Lage Rijndijk 17H te 2315 JK Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden  
sectie K nummer 5231 A-2, hierna te noemen het 'registergoed', \_\_\_\_\_

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het registergoed door de inschrijving ten  
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op -  
zeven september tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58812, nummer -  
111, van een afschrift van een akte van levering die op zes september daarvoor is -  
verleden voor mr A.C.T. DeWitte, notaris te Katwijk. \_\_\_\_\_

Het gebouw met de bijbehorende grond werd gesplitst in twee appartementsrechten  
bij een akte op drie november negentienhonderd een en tachtig voor mr E.J.M.I. -  
Kroeks, destijds notaris te Leiden, van welke akte een afschrift werd \_\_\_\_\_  
overgeschreven ten hypotheekkantore te Den Haag (thans de Dienst voor het \_\_\_\_\_  
Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn) op vier november daarna in deel  
5929 nummer 12, hierna te noemen de akte van hoofdsplitsing. \_\_\_\_\_

In de hiervoor vermelde akte komen geen bijzondere bepalingen voor van \_\_\_\_\_  
civielrechtelijke aard, die de eigendom of het gebruik van het gebouw met de \_\_\_\_\_  
bijbehorende grond belemmeren of verhinderen. \_\_\_\_\_

Ook anderszins zijn geen bijzondere lasten of beperkingen met betrekking tot het -  
gebouw met de bijbehorende grond bekend, behoudens die welke voortvloeien uit -  
de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing. \_\_\_\_\_

**B. OMSCHRIJVING HOOFDAPPARTEMENTSRECHT** \_\_\_\_\_

Door de akte van hoofdsplitsing is ontstaan het appartementsrecht van de woning -  
op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend Lage Rijndijk 17H te 2315 JK  
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie K nummer 5231 A-2, hierna te -



*Handwritten signature or initials.*

noemen het hoofdappartementsrecht. \_\_\_\_\_

**C. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET \_\_\_\_\_  
HOOFDAPPARTEMENTSRECHT EN OMSCHRIJVING VAN DE \_\_\_\_\_  
ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN. \_\_\_\_\_  
SPLITSINGSTEKENING VAN DE ONDERSPLITSING. \_\_\_\_\_**

In de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrechten opgenomen, zodat de \_\_\_\_\_ gerechtigde als appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe \_\_\_\_\_ ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd \_\_\_\_\_ is. \_\_\_\_\_

De gerechtigde wenst over te gaan tot ondersplitsing in appartementsrechten als \_\_\_\_\_ bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het \_\_\_\_\_ hoofdappartementsrecht, 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 één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel \_\_\_\_\_ 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. \_\_\_\_\_

Op die tekening zijn met de cijfers 3 tot en met 4 de gedeelten van de ruimten, \_\_\_\_\_ waarvan het hoofdappartement de bevoegdheid tot uitsluitende gebruik omvat, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de \_\_\_\_\_ bevoegdheid tot dat uitsluitend gebruik in de bij deze akte te formeren \_\_\_\_\_ appartementsrechten zal zijn begrepen. \_\_\_\_\_

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te \_\_\_\_\_ Apeldoorn heeft op een februari tweeduizend zeventien een verklaring afgegeven. \_\_\_\_\_ Volgens deze verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te \_\_\_\_\_ betrekken appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Leiden sectie K nummer 5231-A. \_\_\_\_\_

**D. SPLITSINGSVERGUNNING \_\_\_\_\_**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, \_\_\_\_\_ aangezien er geen wijziging of vermindering in de bestaande woonruimte optreedt. \_\_\_\_\_

**E. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN \_\_\_\_\_**

Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende \_\_\_\_\_ appartementsrechten: \_\_\_\_\_

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning \_\_\_\_\_ gelegen op de eerste verdieping plaatselijk bekend Lage Rijndijk 17H te 2315 JK Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, \_\_\_\_\_ complexaanduiding 5231-A, appartementsindex 3, uitmakende het \_\_\_\_\_ een/tweede (1/2<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende de eerste en tweede verdiepingwoningen te Leiden, Lage Rijndijk 17H en 17J, ten tijde \_\_\_\_\_ van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Leiden sectie K nummer \_\_\_\_\_ 5231 A-2, welk laatste appartementsrecht het een/tweede (1/2<sup>e</sup>) onverdeeld \_\_\_\_\_ aandeel uitmaakt in de hiervoor onder A HOOFDSPLITSING omschreven \_\_\_\_\_ gemeenschap; \_\_\_\_\_
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning \_\_\_\_\_





*[Handwritten signature]*  
3

gelegen op de tweede verdieping plaatselijk bekend Lage Rijndijk 17J te 2315 JK Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, complexaanduiding 5231-A, appartementsindex 4, uitmakende het een/tweede (1/2<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap,

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

Blijkens een aan deze akte gehecht Besluit Nummeraanduiding van de gemeente Leiden de dato een mei tweeduizend vijftien hebben de hiervoor genoemde appartementsrechten A-3 en A-4 de huisnummers 17H respectievelijk 17J verkregen.

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in onderappartementsrechten;
- 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:  
op deze ondersplitsing zijn van toepassing 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 zestien januari tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer (thans te Apeldoorn) op achttien januari daarna in register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82.

**G. UITWERKING MODELREGLEMENT**

**Artikel 8**

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:—  
De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte 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 Lage Rijndijk 17H en 17J 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.

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor



*[Handwritten signature]*  
4

elk aan hem toebehorend appartementsrecht. \_\_\_\_\_

**H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT** \_\_\_\_\_

Artikel 8 \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.” \_\_\_\_\_

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 de datum waarop het eerstvolgende boekjaar van de hoofdvereniging aanvangt. \_\_\_\_\_

**K. TOESTEMMING GERECHTIGDE** \_\_\_\_\_

Het appartementsrecht is thans belast met een recht van hypotheek, gevestigd RNHB Hypotheekbank, zulks blijkens een akte van geldlening met hypotheekstelling op zes september tweeduizend tien verleden voor notaris mr \_\_\_\_\_





5

A.C.Y. DeWitte voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op zeven september daarna in deel 60957 nummer 117.

Blijkens een aan deze akte gehecht schrijven heeft de gerechtigde toestemming verleend voor de onderhavige ondersplitsing.

**SLOT**

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

Deze akte, welke behoort bij eerder genoemde tekening van ondersplitsing, door het Kadaster in depot genomen als depotstuk onder nummer 20170131000191, is verleden te Leiden op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

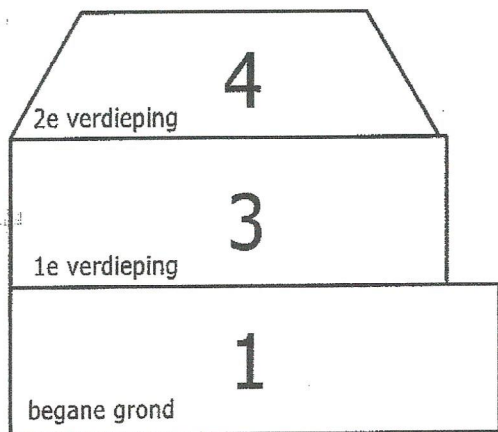
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing achtereenvolgens door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vier en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

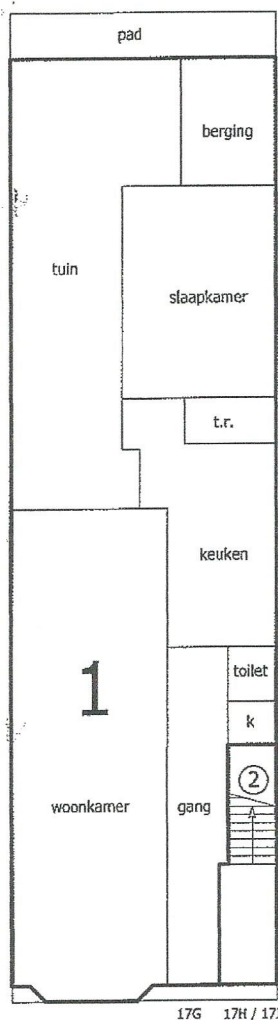
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:





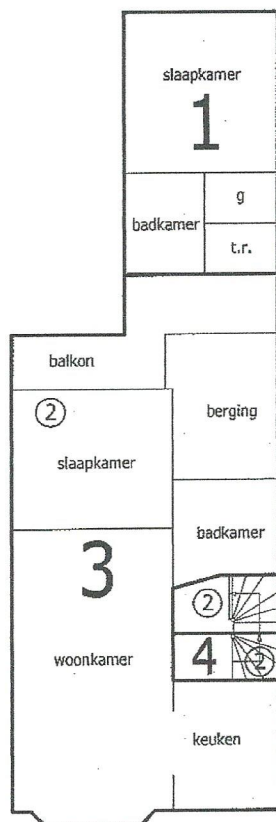
langsdoorsnede

schaal 1:100



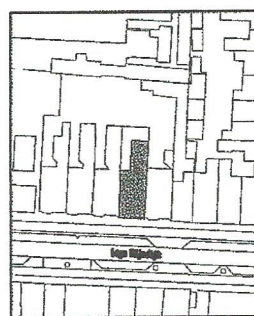
begane grond

schaal 1:100



1e verdieping

schaal 1:100



situatieschets

Leiden K 4378

schaal 1:1000



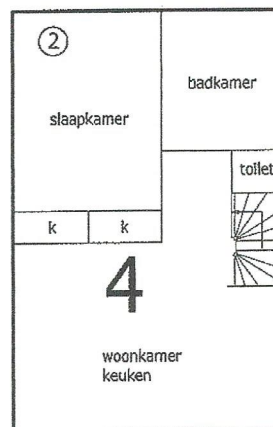
Voorgenomen ondersplitsing van het appartementsrecht

Gemeente: Leiden K 5231 A2

Grondperceel: Leiden K 4378

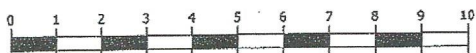
d.d.:

notaris:



2e verdieping

schaal 1:100



schalbank in meters

Dienst voor het kadaster en de  
openbare registers

kadaster



## Bewijs van in depotname

Onderwerp  
Verzoek tot in depotname stuk

Uw kenmerk  
11988

Aan  
MR. M. de Vries  
LEIDEN

Geachte relatie,

Op 01-02-2017 om 14.47 uur is in depot genomen het volgende depotstuk: 20170131000191.

De ondertekenaar van het stuk is: Michael de Vries.

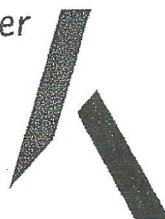
De in depotname betreft het volgende depotstuk: Depotstuk (Digitaal) 11988 handhaving complexaanduiding Lage Rijndijk 17 31-01-2017 .pdf. Uw referentie: 11988.

Aanvulling: De hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft : 5231A

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Onderwerp  
OZ4 70248/149

Uw kenmerk  
O-11988

Aan  
MR. M. de Vries  
LEIDEN

Geachte relatie,

Op 9-3-2017 om 13.29 uur is ingeschreven het stuk OZ4 70248/149.

De ondertekenaar van dit stuk is: Michael de Vries

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : Kadaster 11988 ondersplitsing Lage Rijnkijk 17H.pdf
- 2 Bijlage: 20170131000191

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers