

mr. H.M.F. Neve  
mr. P. de Vries

## AKTE VAN SPLITSING

Loevestein 12  
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80  
2350 AB Leiderdorp  
Tel. 071 - 589 92 01  
Fax 071 - 541 13 92

Zaaknummer: 125598.01/DH

Heden, [passeerdatum], verscheen voor mij, mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp:

de heer mr. Dirk de Heer, geboren te 's-Gravenhage op vijf november negentienhonderdtweeënzestig, woonplaats kiezende 2352 KM Leiderdorp, Loevestein 12, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VINK BOUW B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwkoop, kantoorhoudende te 2421 LB Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 55, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 28081913;

hierna te noemen: 'de gerechtigde'.

### **VOLMACHT**

Van de volmacht van de gerechtigde blijkt uit een onderhandse akte welke aan een akte van verjaring, mede op heden verleden voor mij, notaris, is **gehecht**.

### **1. REGISTERGOED EN EIGENDOM**

De gerechtigde is eigenaar van

het perceel grond (waarop thans nog staat een af te breken schoolgebouw met toebehoren) waarop zal worden gesticht een parkeergarage met dak waarop dakterrassen en een gemeenschappelijke daktuin met gevelduin zal worden gerealiseerd, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K nummer 1111**<sup>\*\*\*</sup> ter grootte van <sup>\*\*\*</sup> en <sup>\*\*\*</sup>centiare (<sup>\*\*\*</sup> a <sup>\*\*\*</sup> ca);

### **VOORLOPIGE GRENS EN OPPERVLAKTE**

Aan gemelde percelen<sup>\*\*\*</sup> is thans vanwege de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een voorlopige grens en oppervlakte toegekend.

### **PREAMBULE**

De gerechtigde is eigenaar van voormeld perceel grond alsmede van elf aangrenzende percelen, op welke laatste percelen elf grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd. Om, conform de voorwaarden in de bouwvergunning, die woningen van parkeerplaatsen te voorzien, zal op het onderhavig perceel grond een parkeergarage worden gerealiseerd. Tevens zal op het dak van bedoelde parkeergarage voor iedere woning een terras worden gerealiseerd, alsmede een gemeenschappelijke tuin met een gevelduin. Voor één van de woningen zal tevens een berging worden gerealiseerd.

### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Gemeld perceel is door de gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op <sup>\*\*\*</sup> in deel <sup>\*\*\*</sup> nummer <sup>\*\*\*</sup> van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van elk recht ontbinding van het overeengekomene te vorderen, op <sup>\*\*\*</sup> verleden voor notaris <sup>\*\*\*</sup> te Leiderdorp.

De comparant, handelend als voormeld, verklaart namens de gerechtigde de voormelde registergoederen te betrekken in de na te noemen splitsing en over te gaan tot de splitsing als hierna vermeld.

### **2. BEKENDE BIJZONDERE BEPALINGEN**

Te dezen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, in welke akte het navolgende staat vermeld, voorzover hier van belang, woordelijk luidende:

**"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN KABELS EN LEIDINGEN**

*Partijen vestigen ter uitvoering van het in de koopakte opgenomene en hiervoor geciteerde, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252, inhoudende als volgt:*

*Koper is bekend met het feit dat zich in het verkochte kabels en/of leidingen (kunnen) bevinden.*

*Koper duldt hierbij onvoorwaardelijk het recht van nuts- en telecombedrijven, hierna ook te noemen: "de nutsbedrijven", tot het hebben, onderhouden, (ver)leggen, vervangen of verwijderen van betreffende kabels en/of leidingen op, in, aan of boven het verkochte.*

*Aan het recht van de nutsbedrijven zijn voor koper de volgende voorwaarden verbonden:*

*1. Koper zal zich onthouden van elke handeling waardoor, met behulp van het in het verkochte aanwezige werk, het te verrichten energie- en datatransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen en/of goederen en zal in het bijzonder op de plaats waar de kabels en/of leidingen in de grond aanwezig (kunnen) zijn, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels of leidingen aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen. Elke schade welk aan de kabels en leidingen ontstaat door overtreding van de in dit artikel genoemde bepalingen, komt voor rekening van koper.*

*2. Het hiervoor genoemde recht houdt mede in dat koper moet dulden dat de nutsbedrijven (en/of door hen aan te wijzen derden) toegang verkrijgen om de betreffende kabels en/of leidingen te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de nutsbedrijven herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de nutsbedrijven en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de onderhavige grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het kabel-/leidingtracé.*

*3. De nutsbedrijven zullen de bedongen rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden.*

*4. De in dit artikel genoemde verplichtingen zullen zo veel mogelijk worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Voor zover voornoemde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, neemt koper de verplichting op zich om alle opvolgende verkrijgers, hun rechtsopvolgers en eventuele gebruikers middels kettingbedingen te binden aan deze verplichtingen zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,= ten behoeve van de gemeente Leiden te voldoen binnen veertien (14) dagen nadat de gemeente aanspraak maakt op deze boete.*

**KETTINGBEDING KABELS EN LEIDINGEN**

*a. Ter uitvoering van hetgeen in de koopakte is overeengekomen verbindt koper zich jegens de gemeente Leiden die zulks aanvaardt ten behoeve van de nutsbedrijven, alle rechten en plichten als hiervoor onder "vestiging kwalitatieve verplichtingen kabels en leidingen" vermeld, bij vervreemding van het registergoed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarvan, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten*

- behoefte van de gemeente en de nutsbedrijven op te leggen.
- b. *Bij niet of onvolledige nakoming van de met gemeente overeengekomen verplichtingen is de nalatige partij aan gemeente onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad vijftienduizend euro (€ 25.000,00) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen nadat de gemeente daarop aanspraak maakt, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de nalatige partij of diens verkrijger te vorderen.*
  - c. *De nalatige partij zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*
  - d. *Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om in elke akte van vervreemding van het gehele registergoed (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) daaronder mede is begrepen het splitsen van de appartementsrechten, de verlening van een persoonlijk gebruiksrecht (met betrekking tot het gehele registergoed) aan iedere rechtsopvolger dan wel aan eventuele beperkt en persoonlijk gebruiksgerechtigden, te verwijzen naar deze bepalingen en deze bepalingen in de betreffende akte letterlijk aan te halen en als kettingbeding op te leggen aan de volgende gerechtigde(n) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten namens de gemeente aan te nemen. De hiervoor omschreven verplichting geldt zodanig dat niet nakoming hiervan voor de nalatige partij leidt tot een aan gemeente verschuldigde boete en eventuele schadevergoeding zoals vermeld hiervoor onder b. en c.*

#### **KETTINGBEDING PARKEERPLAATSEN**

- a. *Ter uitvoering van hetgeen in de koopakte is overeengekomen verbindt koper zich jegens de gemeente Leiden die zulks aanvaardt de navolgende verplichtingen bij vervreemding van het registergoed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarvan, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente en de nutsbedrijven op te leggen te weten:*
  - a. *De kopers zijn verplicht zijn om de op hun grond aan te leggen of aangelegde parkeerplaatsen in goede staat te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaats(en) zijnde op generlei wijze te zullen belemmeren en/of beperken;*
  - b. *bij niet nakoming van de verplichting zoals hiervoor omschreven zijn de eigenaren of beperkt gerechtigden aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding; en*
  - c. *de gemeente heeft onverminderd het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen."*
- b. *Bij niet of onvolledige nakoming van de met gemeente overeengekomen verplichtingen is de nalatige partij aan gemeente onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen nadat de gemeente daarop aanspraak maakt, met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de nalatige partij of diens verkrijger te vorderen.*

- c. *De nalatige partij zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.*
- d. *Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om in elke akte van vervreemding van het gehele registergoed (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) daaronder mede is begrepen het splitsen van de appartementsrechten, de verlening van een persoonlijk gebruiksrecht (met betrekking tot het gehele registergoed) aan iedere rechtsopvolger dan wel aan eventuele beperkt en persoonlijk gebruiksgerechtigden, te verwijzen naar deze bepalingen en deze bepalingen in de betreffende akte letterlijk aan te halen en als kettingbeding op te leggen aan de volgende gerechtigde(n) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten namens de gemeente aan te nemen. De hiervoor omschreven verplichting geldt zodanig dat niet nakoming hiervan voor de nalatige partij leidt tot een aan gemeente verschuldigde boete en eventuele schadevergoeding zoals vermeld hiervoor onder b. en c."*

### **3. OVERWEGING VOORAF**

Op het voormeld registergoed zal een appartementencomplex gesticht worden;  
Het bedoelde appartementencomplex bestaat uit:

de parkeergarage welk gebouw zal omvatten veertien parkeerplaatsen en een berging op de begane grond alsmede een dakterras omvattende elf buitenruimten en een collectieve daktuin met geveltuin aan de Oosterstraat en de Munnikenstraat te Leiden, met gemeenschappelijke toegang.

Aangezien de gerechtigde eigenaar is van het hiervoor breder omschreven registergoed zal hij tot splitsing in appartementsrechten zoals hierna in deze akte nader omschreven overgaan.

### **4. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

#### **SPLITSINGSTEKENING**

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één<sup>\*\*\*</sup> blad<sup>\*\*</sup> bestaande tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 26 de gedeelten van het Gebouw aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn heeft op DATUM<sup>\*\*\*</sup> onder nummer <sup>\*\*\*</sup> de tekening in depot genomen en daarvan een verklaring afgegeven waarvan een kopie aan deze akte is **gehecht**.

Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw: **nummer<sup>\*\*\*</sup>-A**.

### **5. BESTEMMING**

De appartementsrechten met indices 1 tot en met 14 hebben als bestemming parkeerplaats. Het appartementsrecht met index 15 heeft als bestemming berging, ten dienste van de woning plaatselijk bekend Oosterstraat... te Leiden.

De appartementsrechten met indices 16 tot en met 26 hebben de bestemming van buitenruimte, telkens ten behoeve van de aangrenzende grondgebonden woning.

## 6. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-1**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de te stichten de parkeergarage welk gebouw zal omvatten veertien parkeerplaatsen en een berging op de begane grond alsmede een dakterras omvattende elf buitenruimten en een collectieve daktuin aan de Oosterstraat en de Munnikenstraat te Leiden, met gemeenschappelijke toegang, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K nummer NUMMER\*\*\*, ter grootte van \*\*\* are en \*\*\* centiare;  
aan welke perceel thans vanwege de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;
2. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-2**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
3. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-3**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
4. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-4**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
5. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-5**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
6. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-6**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
7. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-7**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;

8. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-8**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
9. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-9**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
10. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A10**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
11. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-11**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
12. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-12**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
13. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-13**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
14. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-14**, uitmakende het vijfentwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (25/593) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
15. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, behorende bij de woning \*\*\* BOUWNUMMER 11, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-15**, uitmakende het tien/vijfhonderd drieënnegentigste (10/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
16. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-16**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
17. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de

- buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-17**, uitmakende het drieëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (23/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
18. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-18**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  19. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-19**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  20. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-20**, uitmakende het drieëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (23/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  21. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-21**, uitmakende het elf/vijfhonderd drieënnegentigste (11/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  22. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-22**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  23. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-23**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  24. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-24**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  25. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-25**, uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de voormelde gemeenschap;
  26. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat,

**kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER\*\*\* A-26,**  
uitmakende het tweeëntwintig/vijfhonderd drieënnegentigste (22/593) aandeel in de  
voormelde gemeenschap;

De appartementsrechten zijn alle eigendom van de Gerechtigde.

## **7. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

### **Modelreglement**

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160.

Annex 1 en annex 2 zijn niet van toepassing.

### **8. UITWERKING MODELREGLEMENT**

Artikel 8 wordt vastgesteld als volgt:

artikel 8. aandelen in de gemeenschap

De breukdelen als bedoeld in artikel 8 van het reglement zijn de breukdelen als hiervoor bij de omschrijving van de onderscheiden appartementsrechten vermeld.

Deze breukdelen in de gemeenschap vinden hun grondslag casu quo zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

Aan artikel 11 wordt toegevoegd:

Artikel 11 lid 4:

Met toepassing van artikel 10 lid 3, eerste zin, wordt bepaald als volgt:

Alle kosten van het dagelijks onderhoud van de parkeergarage en de daartoe behorende verlichting en het onderhoud van de installaties komen voor rekening van de eigenaren rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, te weten de appartementen met appartementindices A-1 tot en met A-14, ieder voor één/veertiende (1/14) gedeelte.

Alle kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke daktuin en de geveltuinen komen voor rekening van de de eigenaren rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een buitenruimte, te weten de appartementen met appartementindices A-16 tot en met A-26, ieder voor één/elfde (1/11) gedeelte;

Alle kosten met betrekking tot het onderhoud en de vernieuwing van de deur, de deurpost daarvan en het hang- en sluitwerk van de deur van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, te weten het appartement met appartementsindex A-15 komen voor rekening van de eigenaar daarvan.

Aan artikel 18 wordt toegevoegd:

Artikel 18 lid 4: Ondersplitsing in appartementsrechten is niet toegestaan.

Artikel 27 lid 1 wordt vastgesteld als volgt:

27.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens de bestemming die daaraan in de akte is gegeven.

Deze bestemming is voor alle appartementsrechten hiervoor in deze akte sub 5 beschreven. Met betrekking tot de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats wordt nog uitdrukkelijk bepaald dat in of in de directe omgeving van het de parkeerplaats geen bedrijfsmatige activiteiten mogen worden ontplooid en voorts geen reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden mogen worden verricht en er geen voertuigen



mogen worden geplaatst anders dan op plaatsen die daarvoor bestemd zijn, en dat op de parkeerplaats uitsluitend voertuigen mogen worden geplaatst, hierbij wordt onder "voertuigen" verstaan: een auto of motor.'

Een gebruik dat afwijkt van de hiervoor vermelde bestemming en niet in het reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

Aan artikel 33.4 wordt toegevoegd:

De bouwkundig aan het gebouw verbonden zijnde vaste plantenbakken op balkons dienen door betreffende appartementsrechtenaren in stand te worden gehouden. De hoogte van de beplanting wordt gemaximeerd op twee meter hoogte vanaf de rand van de plantenbak. Bij het huishoudelijk reglement kan de vergadering regels vaststellen hoe de desbetreffende eigenaren het onderhoud van deze vaste plantenbakken op hun balkons dienen te verrichten en richtlijnen over de beplanting daarvan geven.

Aan artikel 40 wordt toegevoegd:

11. Ingeval van een voorgenomen vervreemding (de vestiging van een goederenrechtelijk genotsrecht daaronder begrepen) van een appartementsrecht waarvan het privé-gedeelte een parkeerplaats omvat zonder dat samen met de parkeerplaats een grondgebonden woning aan de Oosterstraat nummers \*\*\* casu quo Munnikenstraat nummers \*\*\* te Leiden wordt vervreemd, geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. De eigenaar is verplicht om het bestuur van diens voornemen schriftelijk in kennis te stellen met vermelding van de appartementsindex van de betreffende parkeerplaats en de vraagprijs.
- b. Het bestuur stelt de andere eigenaren binnen veertien dagen na de ontvangst van de onder a bedoelde mededeling in kennis van het voornemen tot vervreemding met vermelding van de onder a bedoelde gegevens.
- c. De andere eigenaren dienen vervolgens binnen dertig dagen schriftelijk aan het bestuur mede te delen of zij van het aanbod gebruik willen maken. Als een eigenaar niet binnen deze termijn reageert, verliest deze diens recht om de betreffende parkeerplaats te kopen tegen de vraagprijs.
- d. Reageren meer eigenaren, dan zullen de eigenaren die gereageerd hebben door het bestuur in de gelegenheid worden gebracht om een bod te doen dat hoger is dan de vraagprijs. Toewijzing vindt vervolgens door het bestuur plaats aan de eigenaar met het hoogste bod. Hebben twee of meer eigenaren het hoogste bod gedaan, dan zal de betreffende parkeerplaats tussen hen door het bestuur worden verloot.
- e. Als geen enkele eigenaar binnen de onder c bedoelde termijn aangeeft de betreffende parkeerplaats te willen kopen voor (minimaal) de vraagprijs, zal de eigenaar die vervreemding van de parkeerplaats beoogt door het bestuur in de gelegenheid worden gebracht om diens vraagprijs te verlagen. Het bepaalde onder a tot en met d, alsmede deze bepaling onder e, is (steeds) van toepassing.
- f. Indien de eigenaar die vervreemding van de betreffende parkeerplaats beoogt niet tot verlaging van diens vraagprijs wenst over te gaan, of indien ondanks hernieuwde aanbieding geen enkele eigenaar bereid is om betreffende parkeerplaats te kopen, zal de eigenaar die tot vervreemding wenst over te gaan slechts met schriftelijke toestemming van het bestuur bevoegd zijn om betreffende parkeerplaats aan een derde te vervreemden.  
Het bestuur kan aan de toestemming voorwaarden verbinden en zal diens weigering om toestemming te verlenen met redenen omkleeden. Het bestuur kan ook besluiten om de betreffende parkeerplaats namens de vereniging aan te kopen.
- g. Handelt een eigenaar in strijd met het hiervoor onder a tot en met f bepaalde, dan kan het bestuur hem een boete opleggen.

12. Het appartementsrecht met index 15 kan uitsluitend vervreemd worden tezamen met de woning plaatselijk bekend Oosterstraat nummer \*\*\* BOUWNUMMER 11.
13. De appartementsrechten met indices 16 tot en met 26 kunnen uitsluitend vervreemd worden tezamen met de aangrenzende woning in de Oosterstraat dan wel Munnikenstraat te Leiden.

Artikel 46 lid 2 zal luiden:

De vereniging heet "Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Oosterstraat te Leiden". De vereniging is gevestigd te Leiden.

De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.

Aan artikel 51 lid 2 wordt toegevoegd:

Het totaal aantal stemmen in de vergadering van eigenaars bedraagt zesentwintig (**26**), voor elk appartementsrecht één.

#### 9. **BENOEMING**

De gerechtigde, Vink Bouw B.V. wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

#### 10. **EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met eenendertig december van het jaar, waarin het laatste appartement van het onderhavige complex ter gebruik is opgeleverd.

#### 11. **OVERGANGSBEPALING**

Overgangsbepalingen

- a. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem 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 een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- b. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de verkoper aan derden is overgedragen.

Voorschotbijdrage

- a. De eerste voorschotbijdrage van een eigenaar die de grondgebonden woning van het project in de bouwfase heeft gekocht, dient te worden voldaan over de maand waarin het appartementsrecht ten gebruik wordt opgeleverd.
- b. Ter voldoening van verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars ten tijde van de bouw tot aan de onder betaling van de sub a omschreven eerste voorschotbijdrage wordt bij de levering van het appartementsrecht reeds een voorschot van éénhonderdvijfentwintig euro (**€ 125,00**) per appartementsrecht in rekening gebracht.
- c. Het onder sub b genoemde voorschotbedrag wordt met latere maandelijkse voorschotbedragen verrekend overeenkomstig de verhouding van breukdeling, zoals deze zijn bepaald in artikel 8.
- d. Het onder sub b genoemde voorschotbedrag wordt gestort op de derdenrekening van de notaris en, zodra de Vereniging van eigenaars een eigen bankrekening heeft, overgemaakt op de rekening van de Vereniging van Eigenaars.
- e. Indien de onder sub b genoemde kosten van verplichtingen het gezamenlijke voorschot overschrijdt en zolang geen maandelijkse voorschotbijdragen worden gestort, kunnen de gezamenlijke kosten door de beheerder rechtstreeks aan de eigenaars worden doorberekend.

Voorts geldt:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering van eigenaars geen beslissingen kan nemen of overeenkomsten kan aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. dat bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door de gerechtigde aan derden is overgedragen.

## **12. ADMINISTRATIEF BEHEERDER**

De gerechtigde zal, in afwijking van Artikel 56 lid 1 en 2 van het Modelreglement tot alle appartementsrechten aan de eerste verkrijgers zijn verkocht, doch tenminste één volledig kalenderjaar na de oplevering van de algemene gedeelten van het gebouw optreden als administratief, technisch en bouwkundig beheerder.

De gerechtigde is bevoegd om een derde als beheerder zoals hiervoor bedoeld aan te wijzen.

## **13. VOLMACHT TOT RECTIFICATIE**

Elke appartementseigenaar geeft voorzover nodig toestemming aan de Gerechtigde en/of iedere medewerker van notariskantoor Bakker & Neve te Leiderdorp, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, dat in de notariële akte van levering en/of splitsingsakte erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbedingen casu quo opstalrechten casu quo recht van overpad en dergelijke zullen worden gevestigd zowel ten nutte als ten laste van de woning en/of het gebouw ten opzichte van de naburige erven/woningen/appartementsrechten/technische installaties en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele complex ten behoeve van (doch niet uitsluitend) het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van opstallen, leidingen, kabels, rioleringen, tuinen, paden, bergingen en parkeerplaatsen en dergelijke.

In de akte van levering zal de verkrijger van een appartementsrecht bovendien onherroepelijk volmacht verlenen aan het Bestuur van de Vereniging van Eigenaars en/of iedere medewerker van notariskantoor Bakker & Neve te Leiderdorp, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen, de verkrijger van een appartementsrecht:

- a. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het betreffende gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woords, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het registergoed en/of het gebouw, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen; en
- b. het reglement van splitsing zo nodig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, aan te passen aan de feitelijke situatie.

De gevolmachtigde is gerechtigd al de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer ander bij die

- rechtshandeling betrokkenen;
- deze volmacht aan een ander te verlenen.

Het vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte (zakelijke) rechten en dergelijke, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, zowel ten gunste als ten laste van de verkrijger, als bedoeld in dit artikel geeft de eigenaar van een appartementsrecht of diens rechtsoptvolgers nimmer het recht op enige schadevergoeding van welke aard dan ook. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

#### **14. VERGUNNINGEN**

De Gerechtigde verklaarde nog dat de voor de bouw van het onderhavige appartementencomplex met toebehoren benodigde (bouw)vergunningen zijn afgegeven.

#### **GEEN TOESTEMMING BEPERKT GERECHTIGDEN**

Het registergoed is niet met hypotheek of beslag bezwaard, derhalve zijn er geen beperkt gerechtigden.

#### **VOLMACHT**

Van de volmachtgeving van de gerechtigde blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht\*\*\*.

#### **AANGEHECHTE STUKKEN**

Aan deze akte wordt gehecht:

- volmacht;
- splitsingstekening;
- berekening oppervlakten;
- bouwvergunning van de gemeente Leiden.

#### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Leiderdorp op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om