

**AKTE VAN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, acht en twintig november tweeduizend zeventien verscheen voor mij, mr Martijn Frederik Le Coultre, notaris in de gemeente Laren: de heer Peter Bos, werkzaam ten kantore van mij, notaris, adres: Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 14 te 1251 KH Laren, geboren te Huizen op drie oktober negentienhonderd acht en zeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Jacobus Josephus van Veen**, geboren te 's-Gravenhage op zeven en twintig september negentienhonderd zestig, zich legitimerende met zijn identiteitskaart met nummer ILB0P5P05, wonende te 2272 DA Voorburg (gemeente Leidschendam-Voorburg), Park de Elsberg 26, gehuwd, bij het geven van de volmacht handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde en te 2495 AM 's-Gravenhage, Schuifmaat 14, kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Mils Investments B.V., ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27172436, welke vennootschap ten deze handelt als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde en te 2495 AM 's-Gravenhage, Schuifmaat 14, kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Mils Beleggingen B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27243578, hierna deze vennootschap ook te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

**A. HOOFDSPLITSING**

De gerechtigde is eigenaar van het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de kantoor-/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het na te melden gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend Willem Buytewechstraat ongenummerd te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843A, appartementsindex 1.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het appartementsrecht door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf juli tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71078, nummer 97, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op tien juli tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris.

Het appartementsrecht ontstond door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien oktober tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 67043, nummer 91, van een afschrift van een akte van verdeling, levering en splitsing die op diezelfde dag is verleden voor mr J.W.F. van Gastel, notaris gevestigd te Vlaardingen, van het perceel kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2841, groot zeven are en vijf centiare (7.05 are) met de zich daarop bevindende opstallen, uitmakende het gebouw bestaande uit een kantoor-/bedrijfsruimte in de kelder, een kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, een dak op de eerste verdieping en drie woningen, op de eerste, tweede en derde verdieping - hierna te noemen het 'Gebouw', plaatselijk bekend Willem Buytewechstraat 157, 159 en 161 te Rotterdam.

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 omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de kantoorruimte/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Willem Buytewechstraat ongenummerd te Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **F**, complexaanduiding **2843-A**, appartementsindex **1**, hierna te 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 13 tot en met 26 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 heeft op drie oktober tweeduizend zeventien een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken appartementsrecht: 2843-A.

**D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien er geen woonruimte wordt gecreëerd.

**E. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN**

Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 13;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven,

- sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 14;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 15;
  4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 16;
  5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 17;
  6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 18;
  7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 19;
  8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 20;
  9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 21;
  10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 22;
  11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 23;
  12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 24;
  13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 25;
  14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garagebox gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Rotterdam te Willem Buytewechstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Delfshaven,

sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 26;  
welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

**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. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zestien mei 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 Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 40994, nummer 138.

**G. UITWERKING MODELREGLEMENT**

Artikel 8

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

- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 13, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 14, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 15, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 16, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 17, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 18, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 19, drie en negentig vijfhonderd acht en vijftigste (93/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 20, drie en negentig vijfhonderd acht en vijftigste (93/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 21, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 22, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 23, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 24, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 25, één

- en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;
- Delfshaven, sectie F, complexaanduiding 2843-A, appartementsindex 26, één en dertig vijfhonderd acht en vijftigste (31/558<sup>e</sup>) aandeel;

De aandelen in de gemeenschap 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.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor het privé gedeelte: garagebox.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars Garageboxen Willem Buytewechstraat " te Rotterdam.

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

Artikel 47, lid 2

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8, lid 1 bedoelde breuken.

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

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.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een op vier november tweeduizend vier voor mij, notaris, verleden minuutakte.

SLOT AKTE

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

WAARVAN AKTE is verleden in de gemeente Laren op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, en zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om negen uur vijf en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. M. Le Coultre

Ondergetekende, mr Martijn Frederik Le Coultre notaris in de gemeente Laren, verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is en/of dat de vervreemding niet in strijd is met deze Wet.

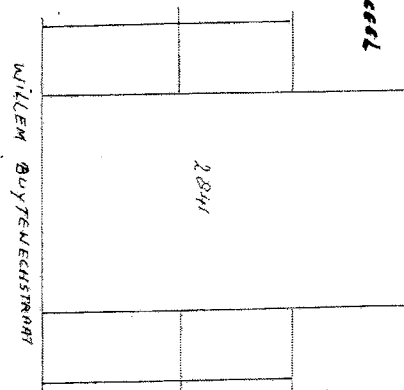
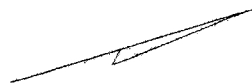
w.g. M. Le Coultre

Ondergetekende, mr Martijn Frederik Le Coultre notaris in de gemeente Laren, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 22 van de Huisvestingswet.

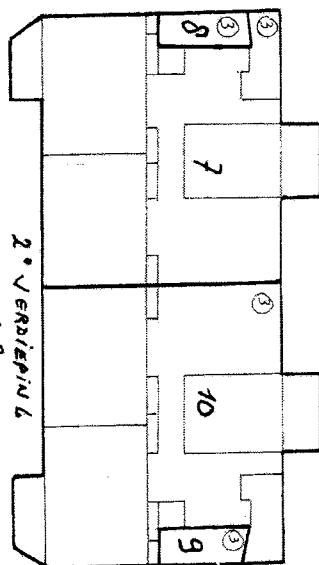
w.g. M. Le Coultre

Ondergetekende, mr Martijn Frederik Le Coultre notaris in de gemeente Laren, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20171002000043, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

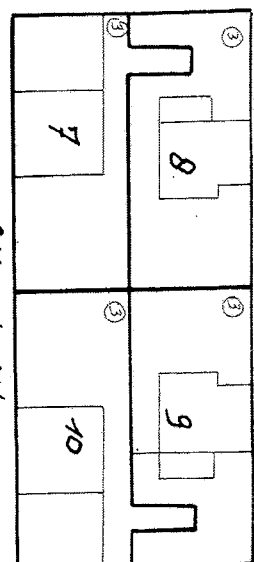
VOORLEENOMEN OUDERSPLAATSJIN IN  
 APPARTEMENTRECHTEN V.N. MOO. PERCEEL  
 LEEUWENDE BELEVENEN  
 SECIE F. NR. 2843 R-1



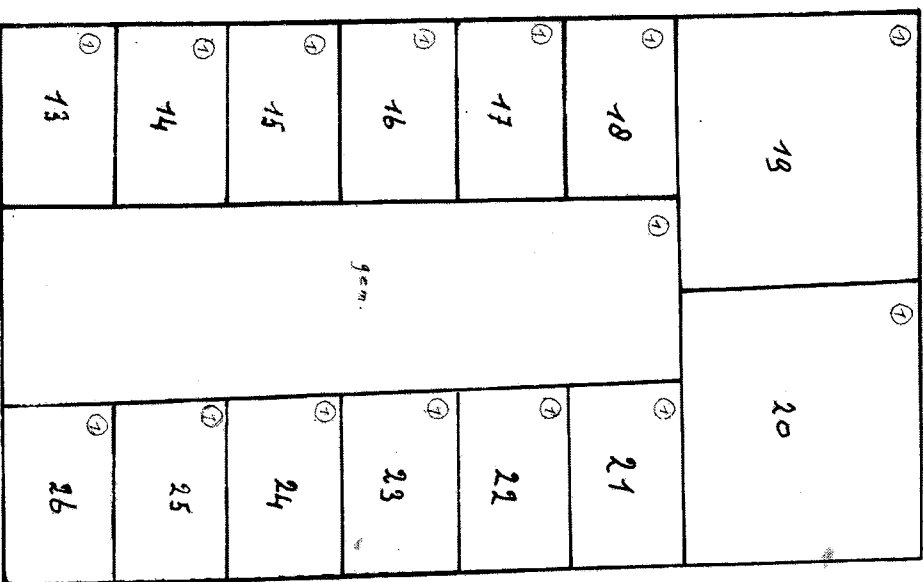
SITUATIE  
 1:500



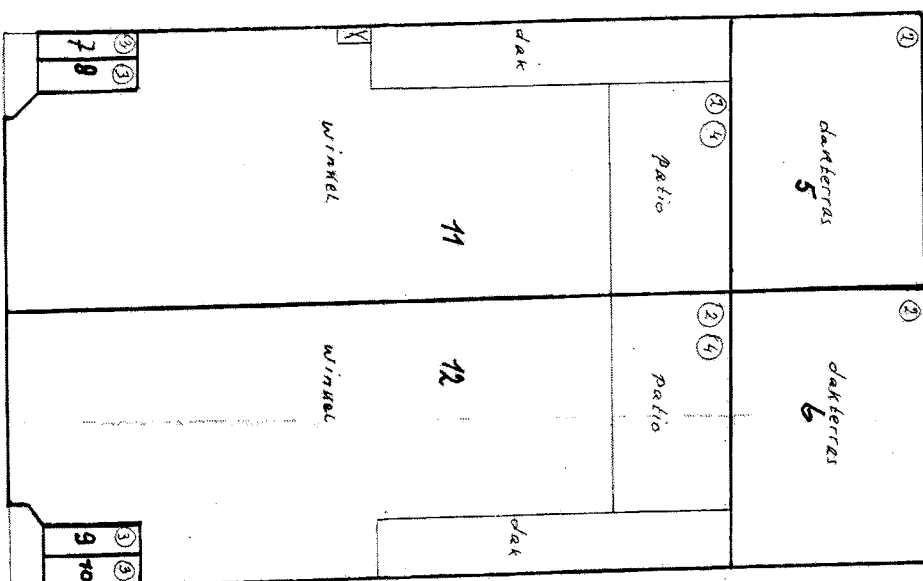
2<sup>e</sup> VERDIEPINING  
 1:200



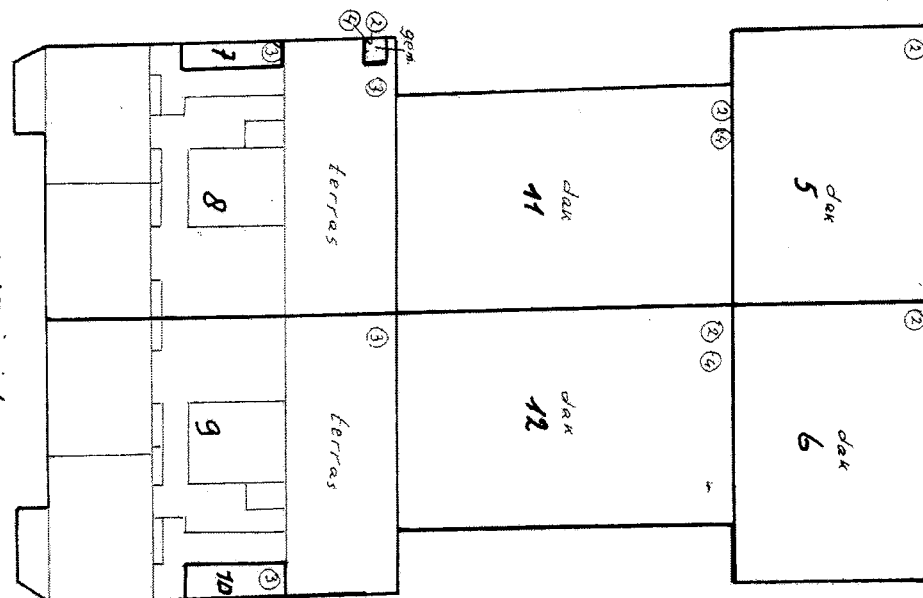
3<sup>e</sup> VERDIEPINING  
 1:200



KELDER  
 1:200



Huisnr 159  
 3e LAG  
 1:200



1<sup>e</sup> VERDIEPINING  
 1:200

Gemeente:Delfshaven Sectie:F

Nr(s): 2843 A-1

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft : 2843A Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20171002000043, d.d. 03-10-2017

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6099B7F0CF2275B34B21910FF9ACC43E toebehoort aan Rafique Jabri.

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 28-11-2017 om 12:24 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72012 nummer 159.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 3342A86EEB6D1A18C7D657B488DAB09B toebehoort aan Martijn Frederik Le Coultre.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20171002000043.

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