

Kantoor: Zoetermeer	Tijdstip van aanbidding: 12-SEP-2002 14:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers, 18491	8	29
met tekening nummer 5421			met 4 vervolgbld(en)	

D: ~~00000329~~ S: 6111659813

14.00 Kadaster

AKTE VAN SPLITSING dossiernr: 13184

Heden, twaalf september tweeduizend twee verschenen voor mij, Mr. Pali Ferencz Wilhelm Sebök, notaris te 's-Gravenhage: _____
de heer Marcel Marten Dallinga, geboren te 's-Gravenhage op zeven oktober negentienhonderd zes en vijftig, werkzaam bij Sebök Farina notarissen, te 2517 GC 's-Gravenhage, 1e Sweelinckstraat 2, legitimatie: rijbewijs nummer: 3121481981, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

de statutair te Rijswijk gevestigde en te 2281 AD Rijswijk, Haagweg 117 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RIJSHOEVE VASTGOED B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage onder dossiernummer: 27115989, _____ hierna te noemen: "de gerechtigde". _____

De verschenen persoon handelend als vermeld, verklaarde: _____

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____

De gerechtigde is eigenaar van: _____
de garage/bedrijfsruimte met twee afzonderlijke bovenwoningen, erf, grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, **Delftselaan 1, 1a, 1b en 1c**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nummer **8443**, groot twee are een en zeventig centiare, _____
hierna te noemen het gebouw. _____

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vier april tweeduizend in register 4, deel 16451, nummer 48, van een afschrift van een akte van levering die op drie april daarvoor is verleden voor Mr. H. Matzinger, notaris te 's-Gravenhage. _____

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

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

Hyp. 4

zoals deze zijn opgenomen in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende: _____

K. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, respectievelijk septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen meer aanwezig. _____

Het is verkoper bekend dat ten aanzien van een gedeelte van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodemsanering zijn genomen door het bevoegd gezag. Het is koper bekend dat de grond in het jaar negentienhonderd acht en negentig is gesaneerd, waaraan een Subat overeenkomst ten grondslag ligt. Koper verklaart een kopie van deze overeenkomst te hebben ontvangen en aanvaardt alle consequenties hieruit voortvloeiende. _____

Koper is tevens bekend met de brief van de gemeente 's-Gravenhage de dato negen maart tweeduizend inzake de restverontreiniging van de grond, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. _____

Koper accepteert het verkochte inclusief gemelde restverontreiniging en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken hieruit voortvloeiende. _____

enz. _____

Kettingbedingen. _____

- 1. Op de overeenkomst van koop en verkoop is van toepassing de Overeenkomst tot Bodemsanering Tankstation gedateerd negen augustus negentienhonderd drie en negentig en de daarbij behorende bijlagen waaronder de Algemene Voorwaarden tot Bodemsanering Tankstations waarvan de koper een exemplaar ter hand is gesteld. _____*
- 2. De koper verklaart zich te verbinden tot getrouwe nakoming van het bepaalde in voormelde Overeenkomst tot Bodemsanering Tankstation en de behorende bijlagen waaronder de Algemene Voorwaarden tot Bodemsanering Tankstations. Deze verbintenissen worden hierbij door partijen over en weer aanvaard. _____*
- 3. Ingeval van (gedeeltelijke) verkoop (in de zin zoals bedoeld in artikel 13 van voormelde Algemene Voorwaarden tot Bodemsanering Tankstations) dient het in dit artikel bepaalde aan iedere verkrijger van het registergoed te worden opgelegd*

en voor en namens de stichting: Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations SUBAT (gevestigd te 3062 MB Rotterdam, K.P. van der Mandelaan 32) te worden bedongen en aangenomen, zulks op straffe voor de nalatige eigenaar van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare, ten behoeve van voormelde stichting te verbeuren boete ter grootte van het bedrag van de waardevermeerdering, zoals omschreven in voormelde Algemene Voorwaarden tot Bodemsanering Tankstations. _____

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 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 1 tot en met 4 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 eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. _____

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer heeft op zestien januari tweeduizend twee een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **13058-A.** _____

D. SPLITSINGSVERGUNNING _____

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien is voldaan aan het gestelde in de Huisvestingverordening Haaglanden. _____

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 garage/bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het

gebouw met achterplaats met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **'s-Gravenhage, Delftselaan 1c**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13058-A**, appartementsindex **1**; _____

2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de garage/bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het gebouw met achterplaats met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **'s-Gravenhage, Delftselaan 1b**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13058-A**, appartementsindex **2**; _____

3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en een achterbalkon op de tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **'s-Gravenhage, Delftselaan 1a**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13058-A**, appartementsindex **3**; _____

4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **'s-Gravenhage, Delftselaan 1**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13058-A**, appartementsindex **4**; _____

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 op; en _____
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt: _____

op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit model-reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te

Kadaster

Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage op tien januari daarna in register 4, deel 9763 nummer 1. _____

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld: _____

Artikel 2 _____

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt: _____

"1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen: _____
 appartementsindex 1 drie/achttiende (3/18). _____
 appartementsindex 2 vier/achttiende (4/18). _____
 appartementsindex 3 vijf/achttiende (5/18). _____
 appartementsindex 4 zes/achttiende (6/18)."

Toegevoegd wordt een extra lid: _____

"5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de de puien, de raamkozijnen en de raamvleugels, alles met glas, de deuren en deurposten, het hang- en sluitwerk, de balkon- en terrasconstructie (inclusief borstwering en afwerkklagen) en plaats voorzover een en ander zich uitsluitend bevindt in of aan één privé gedeelte uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken)."

Artikel 3 _____

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt. _____

Artikel 6 _____

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro). _____

Artikel 8 _____

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (5.000 euro). _____

Artikel 9 _____

In lid 1 onder b vervallen de woorden: _____

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé-gedeelten) en voor". _____

Artikel 11 _____

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:—————
"Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen)." —————

Artikel 13 —————

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:—————
"In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen." —————

Aan het tweede lid wordt toegevoegd: —————
"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden." —————

Artikel 17 —————

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in: —————
"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming". —————

Deze is voor het op de begane grond gelegen privé-gedeelten: garage/bedrijfs-ruimte en voor elk der overige privé-gedeelten: woning voor privé-doeleinden. —————

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

In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen. —————

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek 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. _____

Voorts wordt aan artikel 17 een lid toegevoegd, luidende: _____

"8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken. _____

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is." _____

Artikel 18 _____

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd: _____

"alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan".

Aan lid 3 wordt toegevoegd: _____

"Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald." _____

Artikel 28 _____

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid". _____

Artikel 30 _____

Lid 2 wordt vervangen door: _____

"2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Delftselaan 1, 1a, 1b en 1c te 's-Gravenhage". _____

De vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage, doch kan elders kantoor houden." _____

Artikel 32 _____

Aan het eerste lid wordt toegevoegd: _____

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke." _____

Lid 4 wordt gewijzigd in: _____

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet." _____

Artikel 33 _____

Het eerste lid wordt vervangen door: _____

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente 's-Gravenhage op een door het bestuur vast te stellen plaats." _____

Artikel 34 _____

Lid 2 wordt vervangen door: _____

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vier. _____

ledere eigenaar brengt één (1) stem uit." _____

Artikel 37a _____

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende: _____

"Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te 's-Gravenhage op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering." _____

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 de

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

eigenaren, ieder voor een gelijk deel. _____

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan". _____

Artikel 45 _____

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd: _____

"2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering. _____

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

G. BENOEMING _____

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen. _____

VOLMACHT _____

De voormelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht op vijf en twintig juli negentienhonderd zes en negentig verleden voor mij, notaris. _____

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. _____

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. _____

Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om tien uur twintig. _____

Volgt ondertekening.

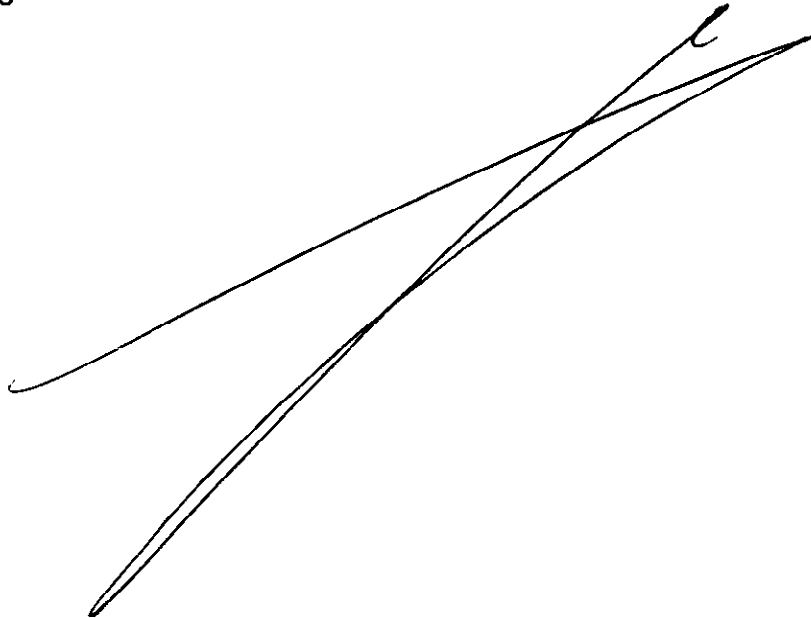
VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) P.F.W. Sebök

Ondergetekende, Mr. Pali Ferencz Wilhelm Sebök, notaris met plaats van vestiging 's-Gravenhage, verklaart dat op het moment van passeren van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist danwel onherroepelijk is geworden.

(w.g.) P.F.W. Sebök

Ondergetekende, Mr. Pali Ferencz Wilhelm Sebök, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, elongated shape. The signature is positioned in the lower right quadrant of the page.



VOORLENENEN SPALTSIND IN
APPARTEMENTSRECHTEN V.M. KAD. PEACEBL

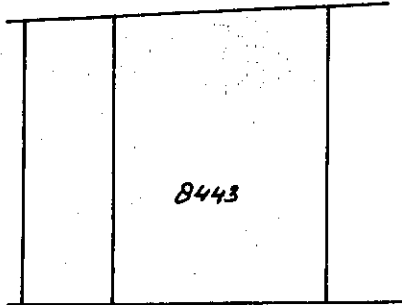
BEMEENTE IS GRAVENHAGE

SECTIE L NR. 8443

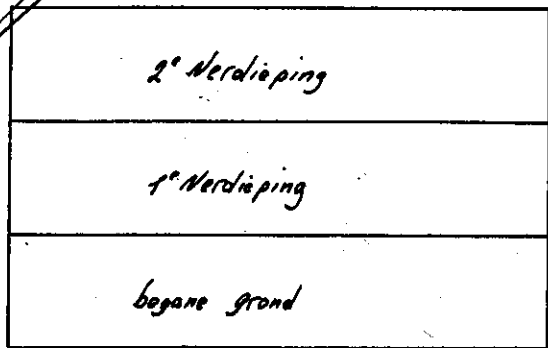
D.D. 10-01-2002

DE NOTARIS

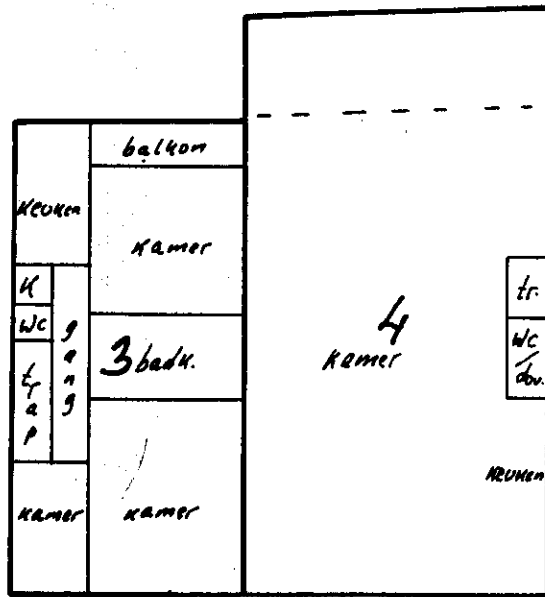
Mrs P.F.W. SEDÖE



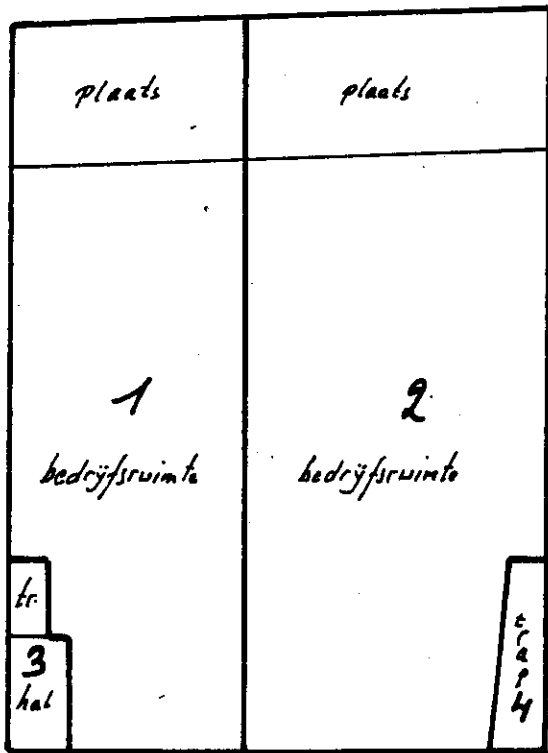
DELFTSELAAN
SITUATIE
1:500



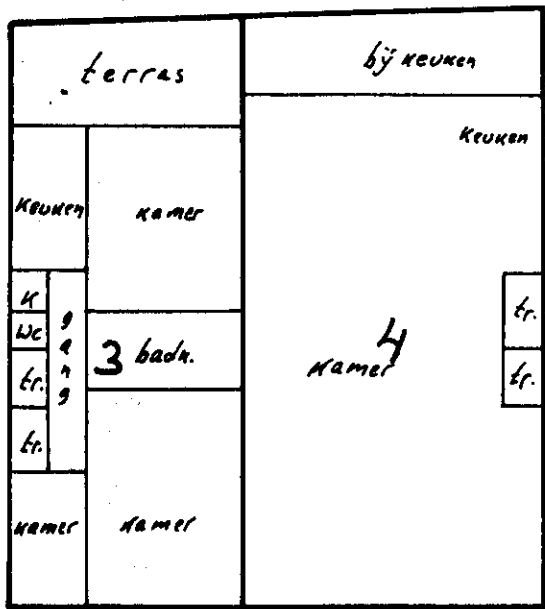
DOORSNEDĒ
1:200



2° VERDIEPING
1:200



BEGANE GROND
1:200



1° VERDIEPING
1:200

Ondergetekende, bewaarder van het kadastral en de openbare registers te Zoetermeer

verklaart, dat voor het in de splitsing betrokken de ken perceel kadastrale gemeente: perceelen

's-Gravenhage Sectie: L

nummer(e) 8443

de complexaanduiding is: 13058 A.

Zoetermeer 16 JAN. 2002

De Bewaarder,

VOOR AFSCHRIFT

(getekend: P.F.W. Sebök)

mr H. Hommes

Ondergetekende, Mr Pali Ferencz Wilhelm Sebök, notaris met plaats van vestiging 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.



No. 53421

Bewaring Zoetermeer

Deze kaart behoort bij het afschrift

In bewaring genomen in deel 18491 nr. 8

De Bewaarder,