



SWI/##  
doss. 2020.4332  
versie 3 dd 2 december 2020

- SPLITSING -

Vandaag, ##, verscheen voor mij, ##:

##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de enige vennoten van de vennootschap onder firma V.O.F. Noordweg Den Haag, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 71568778, hierna te noemen: "de gerechtigde".

De verschenen persoon verklaarde:

A. HET COMPLEX EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

percelen bouwgrond gelegen aan de Noordweg ## te 's-Gravenhage, uitmakende gedeelten ter grootte van ongeveer drie are en vier en zestig centiare en ongeveer drie are en negen en zeventig van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummer 1984, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend,

op welke percelen een appartementengebouw is ontwikkeld, bestaande uit twaalf woningen (in twee bouwblokken) met bijbehorende - al dan niet gemeenschappelijke - bergingen, alsmede diverse gezamenlijke ruimten en voorzieningen.

Ten behoeve van de voorgenomen levering van vermelde woningen met bijbehorende bergingen gaat de gerechtigde over tot splitsing van vermelde percelen en het daarop te stichten gebouw met toebehoren.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING

Vermelde percelen bouwgrond zijn door de gerechtigde verkregen als volgt:

- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op zestien november tweeduizend achttien in deel 74405, nummer 154, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam; en
- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op zestien november tweeduizend achttien in deel 74405, nummer 155, van een afschrift van



een akte van levering op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris mr. M.R.H. Krans,

welke beide akten onder meer inhouden kwitantie voor de betaling van de koopprijs, afstand van het recht ontbinding te vorderen en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van vermelde percelen met het daarop te stichten gebouw 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 12 de gedeelten van het gebouw met toebehoren 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 heeft op ## een complexaanduiding gereserveerd. Van deze reservering blijkt uit een bewijs van in depotname. Volgens dit bewijs is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: ##-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning vereist als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

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

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 1, omvattende:
  - a. het onverdeeld zesenvijftig/zeshonderd veertigste (56/640e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit percelen grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan ##de Noordweg ## te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummers ## en ##, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 2, omfattende:
    - a. het onverdeeld zesenvijftig/zeshonderd veertigste (56/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 3, omfattende:
    - a. het onverdeeld achtenvijftig/zeshonderd veertigste (58/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 4, omfattende:
    - a. het onverdeeld achtenvijftig/zeshonderd veertigste (58/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 5, omfattende:
    - a. het onverdeeld zesenvijftig/zeshonderd veertigste (56/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 6, omfattende:
    - a. het onverdeeld zesenvijftig/zeshonderd veertigste (56/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
  7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 7, omfattende:
    - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
- 8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 8, omvattende:
  - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
- 9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 9, omvattende:
  - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
- 10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 10, omvattende:
  - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
- 11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 11, omvattende:
  - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage;
- 12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 12, omvattende:
  - a. het onverdeeld vijftig/zeshonderd veertigste (50/640e) aandeel in de hiervoor onder 1.a omschreven gemeenschap; en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage,

al welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, 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 als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex doch met inbegrip van annex 2. Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is opgenomen in het daartoe bestemde register op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

G. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Ieder der Eigenaars is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel.

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten (waarbij uitdrukkelijk niet zijn meegerekend de buitenruimten en bergingen), zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage.

Artikel 27.1

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 6 is woning met berging en siertuin.

De bestemming voor elk van de Appartementsrechten met de indexnummers 7 tot en met 12 is woning met dakterras.

Artikel 46.2

De Vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Noordoever ## te 's-Gravenhage. De Vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage doch kan elders kantoor houden.

Artikel 51.2

Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twaalf.

Iedere Eigenaar kan voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht één (1) stem uitbrengen.

H. WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 12 (ii) onder h

Artikel 12 (ii) onder h wordt gewijzigd als volgt:

“h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen, waaronder mede begrepen zonnepanelen en ventilatie-warmtepompen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van het Privé-gedeelte;

Artikel 15.4

Aan Artikel 15 wordt toegevoegd:

“15.4 In afwijking van het bepaalde in het modelreglement zijn de Eigenaars van de Appartementsrechten die (mede) zijn bestemd tot woning, verplicht de eerste voorschotbijdrage te voldoen in de maand waarin het eerste Appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd. Indien (één of meer van) de Appartementsrechten die (mede) zijn bestemd tot woning na oplevering nog niet zijn verkocht en geleverd of in gebruik gegeven aan (een) derde(n), is de bijdrageplicht met betrekking tot het betreffende Appartementsrecht beperkt tot de bijdrage in de kosten van verzekeringen, schoonmaken, elektra alsmede bestuurs- en beheerkosten. Indien geen voorschotbijdragen worden gestort, zullen de gezamenlijke kosten door de administrateur rechtstreeks aan de Eigenaars worden doorberekend.”

Artikel 18.4

Aan Artikel 18 wordt toegevoegd:

“18.4 Ondersplitsing van een Appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de Vergadering.”

Artikel 21.5

Aan Artikel 21 wordt toegevoegd:

“21.5 Het exclusief gebruik van de fietsenberging op het buitenterrein naast het Appartementsrecht met indexnummer 1 wordt toegekend aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indexnummers 7 tot en met 12.”

Artikel 25.4 en 25.5

Aan Artikel 25 wordt toegevoegd:

“25.4. In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde zijn de Eigenaars die gerechtigd zijn tot de Appartementsrechten ieder zonder toestemming van de Vergadering gerechtigd om installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen, waaronder mede begrepen zonnepanelen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van hun Privé-gedeelte aan te brengen op het gemeenschappelijke dak boven de eerste verdieping, alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren;

Indien een Eigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het Bestuur vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht. Uitsluitend na goedkeuring van het Bestuur zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het Bestuur of de Beheerder worden vastgesteld. Het Bestuur zal haar goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen. Indien het Bestuur niet binnen genoemde termijn heeft besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend. Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende Eigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van het dak (inclusief de waterkerende laag) of de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de Vereniging zijn, dient de betreffende Eigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige Eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in Artikel 30.3 wordt bepaald.

- “25.5. De toestemming van de Vergadering als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, alsmede de toestemming/goedkeuring van het Bestuur als bedoeld in Artikel 25, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de aannemingsovereenkomst gesloten tussen een door de gerechtigde aangewezen aannemer en een Eigenaar van een Privé-Gedeelte, is niet vereist. Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde Eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd. Vorenbedoelde toestemming zal na de algehele oplevering van het Gebouw voor elke Eigenaar wel zijn vereist.”

Artikel 27.2 onder a

Artikel 27.2 onder a wordt gewijzigd als volgt:

- "27.2 a. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende privaatrechtelijke- of publiekrechtelijke beperkingen, een beroep of bedrijf in een Privé-gedeelte dat (mede) is bestemd tot woning uit te oefenen of te doen uitoefenen, met dien verstande dat het niet is toegestaan in een Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen."

Artikel 28.11 van annex 2

Artikel 28.11 van annex 2 wordt gewijzigd als volgt:

- "28.11 Een ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld."

Artikel 31.1

Artikel 31.1 wordt gewijzigd als volgt:

- "31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen."

Artikel 33.2

Aan Artikel 33.2 wordt toegevoegd:

- " De maximale vloerbelasting voor de balkons (inclusief vloerafwerking, eventuele beplanting en/of erfafscheiding) bedraagt twee honderd vijftig kilo per vierkante meter (250 kg/m<sup>2</sup>)."

Artikel 61.1

In afwijking van het bepaalde in Artikel 61.1 draagt het Bestuur de administratie voor de periode tot een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw op aan T&T B.V., handelend onder de naam T&T VvE Beheer, kantoor houdend Weg en Bos 7 te 2661 DG



Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, Telefoon: 010-2238133, email:  
[info@tentvebeheer.nl](mailto:info@tentvebeheer.nl).

I. OVERGANGSBEPALINGEN

1. 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, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. De Vergadering van eigenaars en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten 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.
3. 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 is overgedragen.

J. BENOEMING

##, gevestigd en kantoorhoudende te ##, inschrijfnummer Kamer van Koophandel ##, wordt bij deze benoemd tot eerste en enige Bestuurder van voormelde Vereniging van eigenaars en tot Voorzitter van de eerste Vergadering(en).

K. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op een en dertig december van het eerste daarop volgende jaar.

L. VOLMACHT

Van voormelde schriftelijke volmacht blijkt uit één onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

M. SLOT AKTE

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om