



Teekens Karstens
advocaten notarissen

KOPIE akte van splitsing

**appartementen Jan Goetharhof 21 t/m 91
2341 NX OEGSTGEEST**

de dato: 7 juli 2005



SPLITSING in appartementsrechten/4101527/nv-----

Heden zeven juli tweeduizend en vijf verscheen voor mij, mr. Harriët Janine Atsma, ----
kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, waarnemende de afwezige mr. Nico Cusell,
notaris gevestigd te Leiden: -----

de heer Nicolaas Cornelis Vlasveld, werkzaam op het notariskantoor Teekens Karstens, -
geboren te Voorhout op vijftwintig april negentienhonderdachtenvijftig, gedomicilieerd -
Plantsoen 25, 2311 KG Leiden, -----

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van -
volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouw- en -----
Ontwikkelingsmaatschappij Jansen Rijkwetering B.V., statutair gevestigd te Rijkwetering,
kantoorhoudende Zuidweg 11 C, 2375 AR Rijkwetering (correspondentie-adres: Postbus
25, 2375 ZG Rijkwetering), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer --
28041263 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende; -----
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 het perceel grond met het daarop te stichten gebouw, in -
hoofdzaak bestaande uit zesendertig woningen, elk met een berging en één of twee ----
parkeerplaatsen in de kelder - hierna te noemen "het gebouw" - met de daarbij behorende
grond, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 21 tot en met 91 (oneven nummers) te -----
Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 861, groot ----
zeventien are en tien centiare. -----

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het hiervoor omschreven perceel grond als --
volgt: -----

- gedeeltelijk door levering ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor het
kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op zeventwintig juli tweeduizend
in register hypotheken 4 deel 16695 nummer 15, van een afschrift van een akte van -
levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zesentwintig juli tweeduizend ----
verleden voor mr. A. Klein Lankhorst, destijds notaris gevestigd Oegstgeest; -----
- gedeeltelijk door levering ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor het
kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vier februari tweeduizend en ---
twee in register hypotheken 4 deel 17958 nummer 20, van een afschrift van een akte

- van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op één februari tweeduizend en -- twee verleden voor mr. A. Klein Lankhorst, destijds notaris gevestigd Oegstgeest; --- gedeeltelijk door levering ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vier februari tweeduizend en --- twee in register hypotheken 4 deel 17958 nummer 21, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op één februari tweeduizend en -- twee verleden voor mr. A. Klein Lankhorst, destijds notaris gevestigd Oegstgeest; ---
- gedeeltelijk door levering ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op negenentwintig juli tweeduizend en twee in register hypotheken 4 deel 18382 nummer 15, van een afschrift van een -- akte van ruiling, houdende kwijting voor de toegift, op zesentwintig juli tweeduizend en twee verleden voor mr. A. Klein Lankhorst, destijds notaris gevestigd Oegstgeest; --- mede gelet op de akte van bekrachtiging, op twintig december tweeduizend en twee -- verleden voor mr. A. Klein Lankhorst, destijds notaris gevestigd Oegstgeest, bij ---- afschrift ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare -- registers te Zoetermeer op twintig december tweeduizend en twee in register ----- hypotheken 4 deel 40053 nummer 144. -----

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: -----

Bij de notariële akte van levering van het aangrenzende perceel grond zijn, casu quo --- zullen de navolgende verplichtingen, in de vorm van kwalitatieve bedingen, bijzondere -- verplichtingen, erfdiensbaarheden, kettingbedingen of derden-bedingen worden ----- opgelegd. -----

Licht -----

De verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of ----- gebouwde opstallen, balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van het eigen -- erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde ----- beperkingen geldt. -----

Overbouw -----

De verplichting te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel (een) -- op een naastgelegen perceel te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op zijn ----- perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de ---



funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn ---
aangebracht. -----

Afvoer van water -----

De verplichting om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te -----
bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te
ontvangen. -----

Straatnaamborden -----

De verplichting om te dulden dat aan de te bouwen opstallen door de gemeente worden --
aangebracht: straatnaamborden, verkeersborden, armaturen voor straatverlichting en ---
dergelijke zaken. -----

Leidingen, kabels en buizen -----

De kwalitatieve verbintenissen ten laste van het verkochte en ten behoeve van de -----
gemeente Oegstgeest en/of de naamloze vennootschap: N.V. NUON Infra West, -----
gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend Langegracht 70, 2312 NV Leiden en/of de ---
naamloze vennootschap: N.V. Casema, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend---
Tolhuisstraat 10, 2171 WZ Sassenheim, zijnde: -----

- a. het recht, inhoudende het hebben en houden van onder meer leidingen, kasten, ----
buizen en kabels voor gas, water, riolen, straatverlichting, electriciteit, -----
telecommunicatie en centrale antenne-systeem; -----
- b. het recht, inhoudende het mogen betreden van, het zonodig graven in en het -----
verrichten van werkzaamheden op het lijdende erf, alles ten behoeve van het -----
onderhoud van gemelde leidingen, buizen en kabels; het onderhoud casu quo de ---
vervanging van gemelde leidingen, buizen en kabels zal geschieden op de voor de --
eigenaar van het lijdende erf minst storende wijze, behoudens het recht van de ----
gemeente en/of de naamloze vennootschap N.V. NUON Infra West en/of de -----
naamloze vennootschap N.V. Casema, om eventuele beplanting(en) en dergelijke te-
verwijderen, waarvoor de gemeente en/of de naamloze vennootschap N.V. NUON --
Infra West en/of de naamloze vennootschap N.V. Casema niet schadelijk is, ---
danwel niet voor schade aansprakelijk gesteld kan worden. -----

Overige -----

Al zodanige verplichtingen waardoor de toestand waarin de woningen zich na afbouw van
het bouwplan zullen blijken te bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft ----
eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht, funderingen, het hebben van leidingen-

en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antenne-systeem en/of kabeltelevisie.

Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen der wet, daaronder begrepen de regels van het burenrrecht.

Ten aanzien van deze (kwalitatieve) verplichtingen geldt dat deze verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel en dat de gebruikers van het goed eveneens aan deze verplichtingen zullen zijn gebonden. Partijen verklaren de tegenover vorenstaande verplichtingen staande rechten te beschouwen als kwalitatieve rechten welke mitsdien overgaan op hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het te stichten 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 zes bladen 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 36 die 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 dertig juni tweeduizend en vijf een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde

tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken, hiervoor onder A.

omschreven, perceel grond met het daarop te stichten gebouw, : 907-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN



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

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats – gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 21, 2341 -- NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-1, uitmakende het éénhonderd vijfenveertig/vierduizend vierhonderd en vijftiende ----- onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats – gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 23, 2341 -- NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-2, uitmakende het éénhonderd en twee/vierduizend vierhonderd en vijftiende----- onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats – gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 25, 2341 -- NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-3, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend vierhonderd en vijftiende ----- onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats – gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 27, 2341 -- NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-4, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend vierhonderd en vijftiende ----- onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats – gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 29, 2341 -- NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-5, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend vierhonderd en vijftiende ----- onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats –

- gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 31, 2341 --
NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 A-6,
uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend vierhonderd en vijftiende -----
onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de begane grond van het gebouw, met de bijbehorende berging en parkeerplaats --
gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan Goetharhof 33, 2341 --
NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie D, nummer 907 7,
uitmakende het éénhonderd achtendertig/vierduizend vierhonderd en vijftiende-----
onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharhof 35, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --
sectie D, nummer 907 A-8, uitmakende het éénhonderd vijfenveertig/vierduizend ---
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap; -----
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharhof 37, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-9, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend-----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap; -----
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharhof 39, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-10, uitmakende het éénhonderd en negentien/vierduizend--
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap; -----
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----



- Goetharthof 41, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-11, uitmakende het éénhonderd en negentien/vierduizend --
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 43, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-12, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 45, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-13, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 47, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-14, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de eerste verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 49, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-15, uitmakende het éénhonderd negenenzestig/vierduizend-
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----

- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 51, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-16, uitmakende het éénhonderd vijfenveertig/vierduizend --
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 53, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-17, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 55, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-18, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 57, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-19, uitmakende het vijfenzestig/vierduizend vierhonderd en --
vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; --
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 59, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-20, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----



- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 61, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-21, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 63, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-22, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 65, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-23, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend -----
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de tweede verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 67, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-24, uitmakende het éénhonderd negenenzestig/vierduizend -
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen
op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en -----
parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan -----
Goetharthof 69, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-25, uitmakende het éénhonderd vijfveertig/vierduizend --
vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap;-----

26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 71, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-26, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gek ----- op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 73, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-27, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --- gemeenschap;-----
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 75, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-28, uitmakende het vijftenzestig/vierduizend vierhonderd en -- vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven gemeenschap; --
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 77, 2341 NX te Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest,-- sectie D, nummer 907 A-29, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 79, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-30, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----



31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 81, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-31, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 83, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-32, uitmakende het éénhonderd en twee /vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en ----- parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 85, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-33, uitmakende het éénhonderd en tien/vierduizend ----- vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en twee ---- parkeerplaatsen gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 87, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-34, uitmakende het tweehonderd zesenzeventig/vierduizend vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven -- gemeenschap;-----
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en twee ---- parkeerplaatsen gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----- Goetharthof 89, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, --- sectie D, nummer 907 A-35, uitmakende het tweehonderd en veertien/vierduizend --

vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A omschreven --
gemeenschap; -----
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen ----
op de vierde verdieping van het gebouw, met de bijbehorende berging en twee ----
parkeerplaatsen gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk bekend Jan ----
Goetharhof 91, 2341 NX Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, ---
sectie D, nummer 907 A-36, uitmakende het tweehonderd-----
negenenveertig/vierduizend vierhonderd en vijftiende onverdeelde aandeel in de -
hiervoor onder A omschreven gemeenschap; -----

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 --
tweënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ----
gevestigd te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de -
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers thans te Zoetermeer op tien januari--
negentienhonderdtweënnegentig in register 4 deel 9763 nummer 1, hierna te noemen --
het Modelreglement. -----

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 aandelen, zoals vermeld bij de omschrijving van die --
appartementsrechten." -----

Aan lid 3 van dit artikel wordt toegevoegd: -----

"In afwijking van het vorenstaande -----
komen de kosten verbonden aan energieverbruik, onderhoud, reparatie en vernieuwing -
van de lift en het trappenhuis ten laste van de eigenaars, ieder voor het -----
één/zesendertigste deel en -----

komen de kosten verbonden aan energieverbruik, onderhoud, reparatie en vernieuwing -
van de parkeerkelder, de hellingbaan naar de parkeerkelder en de toegangsdeur (met --
toebehoren) naar de parkeerkelder voor rekening van de eigenaren van de -----
appartementsrechten aangeduid met de appartementsindexcijfers A-1 tot en met A-33, --
ieder voor het één/negenendertigste deel en voor rekening van de eigenaren van de ----
appartementsrechten aangeduid met de appartementsindexcijfers A-34 tot en met A-36, -
ieder voor het twee/negenendertigste deel." -----

Artikel 2 -----

Aan dit artikel wordt een nieuw lid 5 toegevoegd -----

**"De aandelen welke in dit reglement worden genoemd zijn berekend op een -----
grondslag van de oppervlakte van de betreffende appartementsrechten ten opzichte
van de oppervlakte van alle appartementsrechten samen. -----**

Een kopie van de bedoelde berekening/grondslag is aan deze akte gehecht." -----

Artikel 3 -----

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

Artikel 4 -----

Lid 1 laatste volzin wordt gewijzigd in: -----

"Onder de lasten worden eveneens begrepen de bijdragen aan het reservefonds." -

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 (fl 2.500,00) wordt ----
gewijzigd in vijfduizend euro (5.000 euro). -----

Artikelen 9, 13 en 14 -----

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 9 lid 2, 13 lid 1 en 14 van het Modelreglement is het de eigenaar(s) van de appartementsrechten op de vierde verdieping, aangeduid -- met het appartementsindexcijfers A-34, A-35 en A-36 (de bouwnummers A.41, A.42 en -- A.43) toegestaan, zonder dat daarvoor toestemming van de vergadering is vereist, een -- open haard en/of een afzuigkap in het privé-gedeelte aan te brengen en daartoe ten -- behoeve van een aan te brengen schoorsteen casu quo dakdoorvoer een opening in het -- dak te maken. -----

Alle schulden en kosten die verband houden met het aanbrengen, het onderhoud, de -- noodzakelijke herstellingswerkzaamheden van de schoorsteen casu quo dakdoorvoer, -- alsmede het extra onderhoud en de extra noodzakelijke herstellingswerkzaamheden van -- het dak, indien een schoorsteen casu quo dakdoorvoer is aangebracht, alsmede de ---- eventueel verhoogde premie voor de opstalverzekering, zijn voor rekening van de ----- eigenaar(s) van het betreffende appartementsrecht indien hij een open haard en/of een -- afzuigkap in zijn privé-gedeelte aanbrengt en daartoe ten behoeve van een aan te ----- brengen schoorsteen casu quo dakdoorvoer een opening in het dak maakt. -----

Indien een eigenaar twee of meer naast **en/of boven** elkaar gelegen appartementen in -- eigendom heeft, is hij in afwijking van het vorenstaande zonder toestemming van de ---- vergadering bevoegd de appartementen door te breken. De eventueel benodigde ---- vergunning(en) dient door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te worden -- verkregen. -----

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 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 elk van de privé-gedeelten: woning met berging en parkeerplaats(en) voor --
privé-doeleinden. -----

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 privégedeelten te --
exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. -----

In aanvulling van artikel 17 lid 5 van het Modelreglement is het toegestaan dat de -----
vloerbedekking van de privé gedeelten, voor zover deze zijn gelegen op de begane grond
en de vierde verdieping, van steen mogen zijn en dient de vloerbedekking van de -----
overige privé gedeelten van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden -----
zoveel mogelijk worden tegengegaan. -----

Behoudens toepassing in de badkamers en de toiletten is zogenaamde harde -----
vloerbedekking slechts toegestaan indien zodanig aangebracht, dat de vloerbedekking --
niet in rechtstreeks contact staat met ondervloer en wanden en contactgeluidsisolatie van
ico tien decibel of meer gewaarborgd wordt en er tenminste wordt voldaan aan de terzake
door de Stichting Garantie Instituut Woningbouw geadviseerde normen; een en ander ---
dient tevens te geschieden op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen --
onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. -----

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 dat 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".

Artikel 24

Aan artikel 24 wordt een nieuw lid toegevoegd:

"Ieder eigenaar is bevoegd om op zijn privé-gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen. In geval van vestiging van een dergelijk recht dient in de akte van vestiging te worden bepaald in hoeverre de erfpachter casu quo opstaller aansprakelijk is jegens de vereniging voor de maandelijkse bijdragen en in hoeverre aan de beperkt gerechtigde het stemrecht terzake van het privégedeelte toekomt. De bepalingen van dit artikel en die van de artikelen 25 en 26 zijn van toepassing ten aanzien van de beperkt gerechtigde."

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 gebouw "Victoria" aan de Jan Goetharthof te Oegstgeest.

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

Artikel 32

Lid 1 eerste volzin wordt gewijzigd als volgt:

De vereniging houdt een reservefonds in stand, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin."

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 Oegstgeest 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 zesendertig. --
Iedere 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 Leiden 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 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 38 -----

Aan artikel 38 wordt een nieuw lid toegevoegd luiden: -----

**"De vergadering kan besluiten tot wijziging van de onderhavige akte van splitsing, --
mits deze wijziging is voorgesteld met medewerking van het bestuur, bij een -----
meerderheid van vier/vijfde van het totaal aantal stemmen die door de -----
appartementseigenaars gezamenlijk kunnen worden uitgebracht."** -----

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. VERBOD TOT ONDERSPLITSING / INGEBRUIKGEVING VAN PARKEERPLAATSEN

Het is niet toegestaan de bij deze akte ontstane appartementsrechten te (onder-)splitsen – in appartementsrechten, voorts is het niet toegestaan de in de kelder gelegen ----- parkeerplaatsen ingebruik te geven, casu quo te verhuren, met uitzondering van ----- ingebruikgeving casu quo verhuur aan bewoners van woningen in het onderhavige ----- gebouw. -----

H. OVERGANGSBEPALINGEN -----

De gerechtigde zal, behoudens een bijdrage in de premie voor de ----- opstalverzekering, niet bijdragen in de onderhoudskosten, reservefondsen en/of ----- bijdragen aan de vereniging van eigenaars ten aanzien van de nog niet verkochte ----- en geleverde appartementsrechten. -----

Zolang het gebouw nog niet is opgeleverd gelden de volgende bepalingen: -----

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 wordt de opstalverzekering voor de ----- eerste keer afgesloten door de gerechtigde voor rekening van en op naam van de ----- vereniging. -----
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 33 wordt de eerste vergadering van de ----- vereniging gehouden voor de oplevering van de algemene ruimte. Tijd en plaats ----- zullen worden vastgesteld door de gerechtigde. -----
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 41 wordt voor de eerst maal het bestuur ----- benoemd door de gerechtigde. De benoeming geschiedt voor de periode eindigend ----- een jaar nadat het laatste appartementsrecht ter bewoning zal zijn opgeleverd. -----
4. De eerste bepaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele ----- maandbedrag) vindt plaats over de maand, waarin het appartementsrecht wordt ----- opgeleverd. -----
5. Bij de eigendomsoverdracht door de gerechtigde aan de verkrijger zal door de ----- verkrijger een bedrag van **tweehonderd euro (€ 200,00)** per woning verschuldigd ----- zijn, zulks als onderdeel van de eerstverschuldigde voorschotbijdrage. -----
6. a. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover 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 danwel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door de ---- gerechtigde aan derden is overgedragen en alles onverminderd het hiervoor --- bepaalde. -----

7. De gerechtigde of een door hem aan te wijzen vertegenwoordiger is benoemd tot --- voorzitter van de vergadering tot en met de eerste vergadering. In de eerste ----- vergadering wordt een voorzitter al dan niet uit de eigenaars benoemd. -----

Tenslotte verklaarde de comparant dat het bij deze akte in appartementsrechten ----- gesplitste complex thans in aanbouw is, zodat de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; -----

Waarvan akte, verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. ----

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend. -----

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon ----- meegedeeld en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig van de inhoud -- van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. -----

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen persoon ---- ondertekend. -----

Onmiddellijk is daarna deze akte om zestien uur en nul minuten door mij, notaris, ----- ondertekend. -----

Volgt ondertekening.




UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

