

Referentie: D19565/AV

## **1e ontwerp SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, \*, verscheen voor mij, mr. Kevin Richard Arsenault, hierna te noemen: notaris, als toegevoegd notaris passerend in het protocol van mr. Gerardus Johannes Schrama, notaris te Teylingen:

de heer Arend Vink, kantooradres Sassenheim, gemeente Teylingen, Hoofdstraat 303, geboren te Zeist op zeventien oktober negentienhonderd negenenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VINK BOUW B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwkoop, kantoorhoudende te 2421 LB Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 55, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28081913, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: de 'gerechtigde'.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is **gehecht**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

### **A. HET COMPLEX EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND**

De gerechtigde is eigenaar van:

Privetuinen  
ook  
noemen?

een perceel grond waarop een appartementencomplex zal worden gebouwd, ook bekend als het poortgebouw, welk complex zal bestaan uit éérentwintig (21) woningen, éérentwintig (21) bergingen en éérentwintig (21) parkeerplaatsen met gemeenschappelijke tuin, toegangspoort, parkeerplaatsen, weg en verder aanbehoren gelegen in '**DE VLIERVELDEN**', onderdeel van het plangebied Oosterwold aan de Goudplevierweg te Almere;

het kadaster heeft aan voormeld perceel grond een voorlopige grens en oppervlakte toegekend, waarvan de kadastrale aanduiding luidt: gemeente Almere, sectie C nummer \*, met een (voorlopige) grootte van \*,

voormeld complex met de onder- en omliggende grond, hierna ook te noemen: het complex.

De gerechtigde verkreeg het perceel grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op \* in register hypotheek 4, in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering, op \*verleden voor genoemde notaris Arsenault.

~~Voormeld kadastraal perceel is belast met een viertal opstalrechten nutsvoorzieningen en wel ten behoeve van:~~

Ik lees er  
maar 3.  
Ook  
bodempluss  
en  
noemen?

- de naamloze vennootschap Vitens N.V., gevestigd bij akte op negentien december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.B. Heldoorn te Almere verleden en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheek 4, op twintig december tweeduizend zestien in deel 69644 nummer 170;
- de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., gevestigd bij akte op negentien december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.B. Heldoorn te Almere verleden en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheek 4, op twintig december tweeduizend zestien in deel 69644 nummer 171 en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheek 4, op vijftien december tweeduizend zeventien in deel 72182 nummer 96; en

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Reggefiber Finance Holding Company 1 B.V., gevestigd bij akte op negentien december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.B. Heldoorn te Almere verleden en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, op twintig december tweeduizend zestien in deel 69644 nummer 172.

Zie eerder gemaakte opmerkingen op de bijlage bij de KAO conform artikel 29. Deze bijlage kan dan nu toch vervangen worden door de concept splitsingsakte in de KAO?

## B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van verkrijging, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*'Op de koop en de levering zijn van toepassing:*

- *de bepalingen en bedingen zoals vastgelegd in de akte 'Vaststelling Algemene Bepalingen - tevens omvattende het reglement - van "Stadsboerderij Vliervelden" welke akte op twee en twintig mei tweeduizend achttien is verleden voor notaris Schrama voornoemd, hierna ook te noemen: Algemene Bepalingen, waarvan een kopie als bijlage is ingeschreven in voormeld register Hypotheken 4 op drie en twintig mei tweeduizend achttien in deel 73231 nummer 45;*

*alsmede:*

- *de in laatstgenoemde akte van toepassing verklaarde voorwaarden waaronder:*
- *de "Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van de gemeente Almere", vastgesteld bij collegebesluit van vier en twintig april tweeduizend twaalf"; en*
- *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (ISVO) zoals vastgesteld op vier juli tweeduizend dertien door de raad van de gemeente Almere (en door de gemeente Zeewolde vastgesteld op zeven en twintig juni tweeduizend dertien);*

*In de Algemene Bepalingen staat onder meer woordelijk vermeld:*

*"Voorts staat in voormelde akte van verkrijging woordelijk nog vermeld:*

*"In de overeenkomst staat met betrekking tot een eventuele bijbetaling in artikel 2 woordelijk nog vermeld:*

*"7. De Koper is verplicht tot eventuele bijbetaling van de koopprijs als op enig moment doch met een maximum van 25 jaar vanaf heden, mocht blijken dat er sprake is van een meerwaarde van het verkochte waarbij de betaalde koopprijs niet overeenstemt met de alsdan geldende marktconforme (grond)prijs (e.e.a. conform het alsdan vigerende ruimtelijk kader waarin de spelregels van Oosterwold zijn vervat, zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie en/of Omgevings-plan). Een meerwaarde kan ontstaan bij een wijziging van de bestemming/gebruik van het bij onderhavige koopovereenkomst verkochte Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen c.q. Kavelsoorten in een bestemming/gebruik van een duurder Kaveltype en/of combinatie van Kaveltypen c.q. Kavelsoorten dan wel een andersoortig gebruik of uitbreiding van het gebruik. Voor bepaling van de meerwaarde wordt uitgegaan van de kaveltypeprijzen die gelden op het moment van bestemmings-/gebruikswijziging dan wel uitbreiding door de Initiatiefnemer (moment T1) in relatie tot de kaveltypeprijzen die gelden op het moment van onderhavige koopovereenkomst (moment T0). In **bijlage D** is ter toelichting een rekenvoorbeeld opgenomen hoe de meerwaarde zal worden berekend. Indien er sprake is van een meerwaarde dient de Initiatiefnemer de meerwaarde aan de Gemeente te vergoeden uiterlijk 30 dagen nadat de gemeente de meerwaarde heeft vastgesteld. Een eventuele minderwaarde wordt niet vergoed aan de koper.*

*8. Overeenkomstig de Structuurvisie wordt de bebouwing zodanig op de Kavel gesitueerd en gecontinueerd dat het wordt omringd door de groene ruimte van de kavel. Voor de bebouwing binnen het bebouwbaar oppervlak geldt een FAR (Floor Area Ratio) van 0,5. Dit houdt in dat bij één bouwlaag 50 procent van het bebouwbaar oppervlak daadwerkelijk kan worden bebouwd. De rest is privétuin, ruimte voor parkeren of interne ontsluiting. Bij twee even grote bouwlagen kan 25 procent worden bebouwd, enzovoorts. Een vergroting van het aantal bouwlagen leidt automatisch tot een ruimere groene omgeving. Onder voorwaarden kan op de standaardkavel ook een hogere bebouwingsdichtheid gerealiseerd worden met een maximale FAR van 1,0. Bij vergroting van de FAR van 0,5 naar maximaal 1,0 geldt eveneens een verrekenbeding indien sprake is van een meerwaarde. Alsdan geldt de*

berekenings-systematiek als genoemd in **bijlage E**. Indien er sprake is van een meerwaarde dient de Initiatiefnemer de meerwaarde aan de Gemeente te vergoeden uiterlijk 30 dagen nadat de gemeente de meerwaarde heeft vastgesteld. Een eventuele waardevermindering leidt niet tot aanpassing van de koopprijs en vergoeding aan de koper.

9. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€100.000,-).

10. De verplichtingen van de Koper zoals genoemd in lid 7 t/m lid 9 van dit artikel gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Indien en voor zover een kwalitatieve verplichting niet passend en/of toereikend is, zal een kettingbeding met dezelfde strekking worden gevestigd. Artikel 2.15 AV 2012 (kwalitatieve verplichting) en voor zover niet (toereikend) toepasselijk, is artikel 2.14 AV 2012 (kettingbeding) derhalve van toepassing op het bepaalde in dit artikel en zal notarieel worden vastgelegd. Voor zover noodzakelijk zal het tevens als derdenbeding worden opgenomen en aangenomen ten behoeve van het Rijksvastgoedbedrijf."

enzovoorts

"Bouwplicht

Artikel 10

"In artikel 18 van de overeenkomst staat woordelijk vermeld:

"1. Koper is verplicht is om binnen 24 maanden na eigendomsoverdracht van het Verkochte, met onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, te starten met de bouw en in een continue bouwstroom het gebouw/bouwwerk te realiseren;

2. de onder lid 1 genoemde termijn geldt niet voor de realisatie van de Kavelweg. De Kavelweg dient zo spoedig mogelijk na eigendomsoverdracht te worden gerealiseerd;

3. Indien initiatiefnemer uiterlijk 24 maanden na eigendomsoverdracht van het Verkochte niet zijn gestart met de bouw, dient de Koper het Verkochte aan de Gemeente te koop aan te bieden tegen dezelfde voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst, doch tegen betaling van 90% van de Koopprijs. De Gemeente zal alsdan (na overleg met het Rijksvastgoedbedrijf) besluiten of zij van dit kooprecht gebruik wenst te maken;

4. Uitgangspunt bij de retourlevering van het Verkochte is dat het Verkochte geen verandering heeft ondergaan en in dezelfde toestand wordt terug geleverd. Indien het Verkochte wel is gewijzigd, dient de Koper het terug te brengen in originele staat dan wel in de dan geldende staat tegen vergoeding van benodigde herstelwerkzaamheden om het weer in de originele staat (terug) te brengen. Als de gewijzigde staat geen belemmering of waardevermindering met zich meebrengt (te bepalen door de Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf), wordt het in die 'nieuwe' staat (terug)geleverd aan de Gemeente.

5. Indien de Gemeente (na overleg met het Rijksvastgoedbedrijf) geen gebruik maakt van het (terug)kooprecht en de retourlevering niet plaatsvindt, is de Koper een boete verschuldigd aan de Gemeente groot 8 % van de Koopprijs.

6. De verplichtingen van de Koper in dit artikel gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Indien en voor zover een kwalitatieve verplichting niet passend en/of toereikend is, zal een kettingbeding met dezelfde strekking worden gevestigd. Artikel 2.15 AV 2012 (kwalitatieve verplichting) en voor zover niet (toereikend) toepasselijk, is artikel 2.14 AV 2012 (kettingbeding) derhalve van toepassing op het bepaalde in dit artikel en zal notarieel worden vastgelegd. Voor zover noodzakelijk zal het tevens als derdenbeding worden opgenomen en aangenomen ten behoeve van het Rijksvastgoedbedrijf."

enzovoorts

"5.1. Onverminderd het bepaalde in dit reglement is iedere Kaveleigenaar, eigenaar

van het Poortgebouw en/of Gebruiker/Huurder verplicht zich te houden aan de verordeningen en brandvoorschriften.

5.2. De Stichting kan van verboden die in het Parkreglement zijn vastgesteld voor een bepaalde tijd schriftelijk ontheffing verlenen onder door hem te bepalen voorwaarden.

5.3. De Stichting is bevoegd - in overleg met een Kaveleigenaar casu quo eigenaar van het Poortgebouw - in individuele gevallen van dit Parkreglement af te wijken, geen van de overige Kaveleigenaren casu quo eigenaar van het Poortgebouw kan aan deze bepaling enig recht ontlennen.

5.4. Op een overtreding van artikel 6 lid 1 sub c van het Parkreglement staat een direct, door het enkele feit der niet-nakoming en zonder gerechtelijke tussenkomst, voor zover mogelijk niet voor rechterlijke matiging en niet verrekenbare, opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per overtreding.

Genoemde boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn en onverminderd het recht van de Stichting om schadevergoeding te vorderen.

5.5. In alle gevallen waarin dit Parkreglement niet voorziet beslist de Stichting.

5.6. De Stichting kan na instemming van de hierna in de slotbepalingen genoemde geschillencommissie aanvullingen en/of wijzigingen in dit reglement aan te brengen.

#### Boeteclausule

5.7. Op het niet opleggen met verplichting tot wederoplegging aan rechtsopvolgers van de bepalingen van de onderhavige akte staat een direct, door het enkele feit der niet-nakoming en/of overtreding, en zonder gerechtelijke tussenkomst, voor zover mogelijk niet voor rechterlijke matiging en/of verrekening, opeisbare boete van TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00) ten behoeve van Verkoper, een en ander nader te redigeren door de projectnotaris.

Genoemde boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn en onverminderd het recht van Verkoper om schadevergoeding te vorderen.

#### Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

5.8. In de akte van levering zal worden overeengekomen dat alle in deze algemene akte vermelde verplichtingen van Koper, inclusief die in het Parkreglement, tot een dulden of tot een niet-doen, jegens de eigenaar van het Park en/of Verkoper zullen gelden als erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, met de bepaling dat:

- de onderhavige verplichtingen zullen overgaan op al degenen die een Kavel onder algemene dan wel bijzondere titel zullen verkrijgen;
- degenen die van Koper een recht tot gebruik van die Kavel zullen verkrijgen eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen zijn gebonden.

Tevens zullen alle in deze algemene akte opgenomen verplichtingen, alsook de in de Koopovereenkomst vastgelegde verplichtingen, met uitzondering van die verplichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de levering en aanvaarding van het Verkochte en de betaling van de Koopprijs, in de betreffende akte van levering worden opgelegd als kettingbeding met een direct, door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling noodzakelijk is en zonder gerechtelijke tussenkomst, voor zover mogelijk niet voor rechterlijke matiging vatbare, niet verrekenbare, opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), één en ander nader te redigeren door de notaris.

Genoemde boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn en onverminderd het recht van Verkoper om schadevergoeding te vorderen.

#### Overdracht van rechten

5.9. Verkoper kan de rechten uit deze akte overdragen of verpanden. Koper verleent bij voorbaat onherroepelijk toestemming voor een eventuele overneming (door een) door Verkoper aan te wijzen derde(n) van de verplichtingen voor Verkoper uit hoofde van deze akte. Koper verleent bij voorbaat onherroepelijk medewerking aan een eventuele contractsoverneming waarbij Verkoper zijn rechtsverhouding tot Koper uit hoofde van deze akte (gedeeltelijk) overdraagt aan (een) derde(n).

#### Ongeldigheid

5.10. Is of wordt dit Parkreglement of de Algemene Bepalingen gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Stichting en de Kaveleigenaren, de eigenaar van het

*Poortgebouw en/of de Gebruikers/Huurders aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Stichting zal het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bepalingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van het Parkreglement en de Algemene Bepalingen, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.*

Geschillenregeling

*5.11. Alle geschillen, waaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig beschouwd worden, voortvloeiend uit of verband houdende met het parkreglement of haar uitleg of uitvoering, zowel van feitelijke als juridische aard, zullen worden beslist door een geschillencommissie.*

*5.12. De geschillencommissie zal bestaan uit drie leden, te weten: een door de Stichting aan te wijzen vertegenwoordiger, een door de kaveleigenaren aan te wijzen vertegenwoordiger en een door deze twee vertegenwoordigers aan te wijzen derde.*

*5.13. De in dit parkreglement genoemde boetes of ontzeggingen kunnen slechts worden opgelegd indien de geschillencommissie daarmede heeft ingestemd."*

Kwalitatieve verplichting

*Koper verplicht zich jegens de eigenaar van het Park en/of verkoper, tot de nakoming van alle verplichtingen vermeld in de Algemene Bepalingen.*

*Voor zover het een dulden of een niet-doen betreft gelden deze verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen zoals omschreven in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het verkochte en wel jegens de eigenaar van het Park en/of verkoper.*

*Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze door verkoper voor die derden aangenomen.*

Kettingbeding

*In geval in de onderhavige akte en/of de Algemene Bepalingen staat vermeld dat een verplichting wordt overeengekomen als kettingbeding dan moet deze verplichting bij vervreemding of bij elke vestiging van een beperkt (genots)recht op het verkochte en bij elke overdracht van een zodanig recht aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de eigenaar van het Park en/of verkoper en/of een derde. De eigenaar van het bij deze akte overgedragen registergoed, de op volgende eigenaar of de beperkte genotsgerechtigde, die het bepaalde in een of meer van deze bepalingen overtreedt, in het bijzonder de doorlegverplichting, verbeurt ten behoeve van de eigenaar van het Park en/of verkoper een boete welke gelijk is aan de boete welke is bepaald in de onderhavige overtreden bepaling onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Deze boete is zonder voorafgaande ingebrekestelling onmiddellijk opeisbaar."*

T/m hier zie opmerkingen op bijlage kao.

**C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.  
SPLITSINGSTEKENING**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het complex in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, 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 twee 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 21 de gedeelten van het complex 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 bij deze akte te formeren appartementsrechten.

Genoemde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in depot genomen onder nummer \*.

Blijkens een aan deze akte **gehecht** bewijs van in depot name van genoemde bewaarder is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex met de daarbij bijbehorende grond: Almere, sectie C nummer \*.

**D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is in de gemeente Almere niet vereist.

**E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 1, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 1, uitmakende het éénhonderdachtenveertig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (148/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 2, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 2, uitmakende het éénhonderdeenveertig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (141/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 3, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 3, uitmakende het éénhonderdneugenentwintig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (129/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 4, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 4, uitmakende het éénhonderdneugenentwintig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (129/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 5, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 5, uitmakende het drieënzeventig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (73/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 6, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 6, uitmakende het drieënzeventig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (73/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste etage, alsmede de berging en

- parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 7, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 7, uitmakende het éénhonderdvier/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (104/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 8, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 8, uitmakende het éénhonderdacht/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (108/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 9, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 9, uitmakende het zevenennegentig/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (97/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 10, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 10, uitmakende het drieënzeventig/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (73/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste en tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 11, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 11, uitmakende het éénhonderdachtentwintig/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (128/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste en tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 12, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 12, uitmakende het éénhonderdachtien/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (118/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 13, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 13, uitmakende het drieënzeventig/ tweeduizend driehonderdvijfzeventigste (73/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de

- woning met balkon gelegen op de eerste en tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 14, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 14, uitmakende het éénhonderdzeven/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (107/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
15. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste en tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 15, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 15, uitmakende het éénhonderddrieënvijftig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (153/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  16. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 16, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 16, uitmakende het éénhonderddrie/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (103/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  17. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 17, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 17, uitmakende het éénhonderdacht/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (108/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  18. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de tweede etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 18, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 18, uitmakende het zevenennegentig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (97/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  19. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 19, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 19, uitmakende het éénhonderdvier/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (104/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;
  20. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde en vierde etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 20, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 20, uitmakende het éénhonderdéénenzestig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (161/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;



21. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde en vierde etage, alsmede de berging en parkeerplaats op de begane grond, bekend als bouwnummer 21, plaatselijk bekend \* te \* Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, complexaanduiding \*-A, appartementsindex 21, uitmakende het éénhonderdachtenveertig/ tweeduizend driehonderdvijfenzeventigste (148/2.375e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het complex;

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 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:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160.

#### **G. UITWERKING MODELREGLEMENT**

Op het modelreglement worden de volgende wijzigingen en aanvullingen aangebracht, waarbij, als daarin artikelen worden vermeld zonder nadere aanduiding, de artikelen van het modelreglement zijn bedoeld, te weten:

##### Artikel 8

Het breukdeel is gelijk aan het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van de onderscheidenlijke appartementsrechten is vermeld.

De breukdelen zijn gebaseerd op de gebruiksoppervlakte van het prive-gedeelte van de appartementsrechten, exclusief, tuinen, balkons en terrassen, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

##### Artikel 27.1

De bestemming voor de appartementsrechten is woning met berging en parkeerplaats voor privé-doeleinden.

De parkeerplaatsen dienen voor het stallen van motorvoertuigen.

##### Artikel 46.2

De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars poortgebouw De Vliervelden te \* Almere aan de \*".

De verkorte naam van de vereniging luidt: \*

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

##### Artikel 49.4

De gerechtigde wordt tot voorzitter van de eerste vergadering benoemd.

##### Artikel 51.2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tweeduizend driehonderdvijfenzeventig (2.375).

Ieder der eigenaars kan zoveel stemmen uitbrengen als overeenkomt met de teller van het breukdeel waarvoor hij in de gemeenschap is gerechtigd.

##### Artikel 57.1

De gerechtigde wordt tot bestuurder benoemd.

## H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

### Artikel 10

Conform het bepaalde in artikel 10.3 komen de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.2 welke betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten en zaken welke slechts gebruikt worden door de eigenaren/gebruikers van de privé-gedeelten met de indices 7 tot en met 21 slechts voor rekening van de eigenaren van die privé-gedeelten en wel in de verhouding van de breukdelen als hiervoor bij de omschrijving van de onderscheidenlijke appartementsrechten vermeld waarbij de noemer in plaats van tweeduizend driehonderdvijfenzeventig (2.375) echter éénduizend zeshonderdtweëntachtig (1.682) bedraagt.

De vorenbedoelde gemeenschappelijke ruimten en zaken betreffen de lift, de liftinstallatie en het trappenhuis, die gezamenlijk als toegang gebruikt worden ten behoeve van de hiervoor genoemde privé-gedeelten.

### Artikel 11

Aan artikel 11.1 letter f. wordt toegevoegd: het helofytenfilter met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen, overige werken en gemeenschappelijke ruimten/gedeelten die daarvoor gebruikt worden.

Voorts wordt aan artikel 11.1 een letter j. toegevoegd luidende:

j. de gemeenschappelijke tuin met de beplantingen en afscheidingen en voorts de gemeenschappelijke parkeerplaatsen, wegen (met inbegrip van de poort) één en ander met de daarbij behorende infrastructuur, verlichting en dergelijke.

Tot de installaties als bedoeld in artikel 12.ii onder letter h. behoren de 'warmte/koeling'-pomp, de warmteterugwinning-unit en de zonnepanelen welke ten behoeve van een privégedeelte zijn aangebracht.

### Artikel 15

Aan artikel 15 worden een lid 4 en 5 toegevoegd luidende als volgt:

15.4 De in lid 3 van dit artikel bedoelde bijdrage dient te worden voldaan door middel van automatische incasso.

15.5 Voorafgaande aan de eerste vergadering kan de bestuurder van de vereniging van eigenaars verlangen dat de (toekomstige) eigenaren een éénmalige bijdrage voldoen aan de vereniging in verband met:

- de kosten die voortvloeien uit het activeren van de vereniging; en
- het tijdig voldoen van de schulden en kosten genoemd in artikel 10.

### Artikel 18

Aan artikel 18 wordt een lid 4 toegevoegd, luidende:

"18.4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is slechts toegestaan na goedkeuring van de vergadering.

### Artikel 26

Aan artikel 26 wordt toegevoegd:

De toestemming tot het aanbrengen van de zonnepanelen, conform de bouwtekeningen en verkoopdocumentatie, wordt geacht te zijn verleend.

### Artikel 33

Aan artikel 33 wordt een lid 7 toegevoegd luidende:

33.7 De erfafscheiding van de tuin welke tot een privégedeelte behoort (indices 1 tot en met 6) mag niet hoger worden dan één meter en dient voor minimaal vijftig procent (50 %) transparant te zijn.

### Artikel 56

Aan artikel 56 wordt een lid 9 toegevoegd luidende:

56.9 Besluiten als bedoeld in artikel 56.1 onder a. betreffende de gemeenschappelijke ruimten en zaken welke slechts gebruikt worden door de eigenaren/gebruikers van de privé-gedeelten met de indices 7 tot en met 21 (en nader omschreven in artikel 10) kunnen slechts door de eigenaren van die privé-gedeelten genomen worden.

Verbod op schuurtjes  
groter dan xx m2 in  
de tuin noemen?

### Artikel 59

Aan artikel 59 wordt een lid 5 toegevoegd, luidende:

59.5 Elk der eigenaars is verplicht om er voor zorg te dragen dat zijn woonplaats bij het bestuur van de vereniging bekend is.

Mocht de eigenaar buiten Nederland wonen, dan is hij verplicht woonplaats in Nederland te kiezen en die gekozen woonplaats aan het bestuur van de vereniging op te geven, bij gebreke waarvan oproepingen, exploiten en kennisgevingen aan de desbetreffende eigenaar(s) rechtsgeldig kunnen worden verzonden casu quo uitgebracht naar of aan de woonplaats van de bestuurder van de vereniging.

#### **I. EERSTE BOEKJAAR**

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

#### **J. OVERGANGSBEPALINGEN**

1. 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 de bestuurder - voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen - kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de algemene oplevering van het gebouw behoudens het hierna bepaalde.
3. De hiervoor onder 2. bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden danwel twee/derde van de appartementsrechten door de eigenaar aan derden zijn overgedragen.

#### **K. ERFDIENSTBAARHEID POORT**

In de voormelde akte van verkrijging is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd met betrekking tot de poort welke deel uitmaakt van het complex. Deze erfdienstbaarheid luidt woordelijk als volgt:

*'Ter uitvoering van het in het koopcontract bepaalde wordt bij deze gevestigd en aangenomen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummer \* als dienend erf en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummer \*, eigendom van verkoper (doch de toekomstige eigendom van Stichting Stadsboerderij Vliervelden) als heersend erf, de erfdienstbaarheid van weg om door de poort in het appartementencomplex op het dienend erf te komen en gaan van- en naar de openbare weg, de Goudplevierweg en het heersend erf.'*

#### **SLOT**

Deze akte is verleden te Teylingen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hem 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