



SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

HOMERUN, Hof B/BLOK G

(versie 30-03-09)

58687(B-G)

Homerun II

ingeschreven op 9 april 2009,
in deel 56467, nummer 181

Heden, negen april tweeduizend negen _____
verscheen voor mij, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, _____
notaris, gevestigd te Almere: _____

de heer Dennis Marc Christian Schaafsma, notarieel medewerker, _____
kantooradres W. Dreesweg 2, Almere, geboren te Amsterdam op _____
vijftien november negentienhonderdzevenenzeventig, _____
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting:
WONINGSTICHTING GOEDE STEDE, gevestigd Verzetslaan 141,
1318 BT Almere, ingeschreven in het handelsregister van de _____
Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland, onder _____
nummer 39036239 _____

van gemelde volmachtverlening op de verschenen persoon blijkt uit _____
een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte _____
van depot op één april tweeduizend negen voor notaris Mr. W.H.M. _____
Berkenbosch te Almere verleden; _____
hierna te noemen: de gerechtigde. _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaart: _____

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____

De gerechtigde is eigenaar van: _____
een perceel grond te Almere, gelegen in het Homeruskwartier te
Almere Poort, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, -
nummer 278, groot tweeëndertig are en vijfenveertig centiare -
(32.45 are), _____
waarop door de gerechtigde een gebouw met vijfendertig _____
woningen, twee commerciële ruimten, eenentwintig _____
parkeerplaatsen en een binnenterrein zal worden _____
aangebracht/ingericht, _____
hierna te noemen: het gebouw. _____

De gerechtigde heeft de eigendom van het gebouw verkregen door
de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en
de openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend -
acht in deel 54490, nummer 169, van een afschrift van een akte -
van levering, op negentien december tweeduizend achtentachtig -
verleden voor notaris Mr. H.W.M. Berkenbosch te Almere, _____
houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, _____

B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. - SPLITSINGSTEKENING _____

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad; de tekening is op zeven april tweeduizend negen onder nummer 20090401000558 op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in depot genomen.

De tekening is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder op zeven april tweeduizend negen.

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; voorts is daarbij voor gemeld kadastraal perceel vastgesteld de complexaanduiding 288-A.

C. SPLITSINGSVERGUNNING

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

D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

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

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van vijftig woningen, twee commerciële ruimten en vijftig parkeervoorzieningen in het complex HOMERUN, gelegen in het Homeruskwartier te Almere Poort, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 288A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van eenentwintig parkeervoorzieningen in het complex HOMERUN, gelegen in het Homeruskwartier te Almere Poort, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 288A, appartementsindex 2;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

E. 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 zeventien januari tweeduizend zes voor Mr A.G. Hartman, —
notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is —
ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en
de openbare registers te Lelystad op achttien januari —
tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 2768, nummer
195. —

F. UITWERKING MODELREGLEMENT —

De navolgende artikelen van het Reglement worden nader —
uitgewerkt. (De aanduidingen tussen haakjes zijn verwijzingen —
naar de corresponderende artikelen van het Reglement). —

Artikel I (artikel 8) —

Artikel 8 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door: —

1. a. De eigenaar van het appartementsrecht met het indexcijfer in
de gemeenschap gerechtigd voor het —
vijfendertig/zesenvijftigste (35/56^{ste}) onverdeeld gedeelte. —
De eigenaar van het appartementsrecht met het indexcijfer 2
is in de gemeenschap gerechtigd voor het —
eenentwintig/zesenvijftigste (21/56^{ste}) onverdeeld gedeelte. —
- b. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de —
hand van de verhouding van de in de gebruik bestemde —
gedeelten begrepen aantal woningen/parkeervoorzieningen. —

Artikel II (Artikel 25 lid 1) —

Artikel 25 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door: —

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te —
gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te
weten: —
 - voor het appartementsrecht met het indexcijfer 1: woningen -
met bergingen, commerciële ruimten en —
parkeervoorzieningen, —
 - voor het appartementsrecht met het indexcijfer 2 : —
parkeervoorzieningen, —

De parkeervoorzieningen zijn bestemd voor het parkeren van —
een auto/motorfiets. Het is niet toegestaan de —
parkeervoorziening te gebruiken voor reparaties en het —
langdurig parkeren/stallen van caravans, vouwwagens, —
campers, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke, dan wel —
voor het opslaan van materialen en/of afval. Evenmin is het —
toegestaan de parkeervoorziening te gebruiken als wasplaats. —
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts —
geoorloofd met toestemming van de vergadering. —

Artikel III (Artikel 42 lid 2) —

Artikel 42 lid 2 komt te vervallen en wordt vervangen door: —

2. De vereniging is genaamd: VERENIGING VAN EIGENAARS —
HOMERUN II. —

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

Artikel IV (Artikel 47 lid 2)

Artikel 47 lid 2 komt te vervallen en wordt vervangen door:—

2. a. Het totaal aantal uit te brengen stemmen is gelijk aan de —
noemer van zijn breukdeel. Iedere eigenaar is bevoegd tot —
het uitbrengen van een aantal stemmen gelijk aan de teller —
van zijn breukdeel. —
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a is, zolang één eigenaar
meer dan de helft van het maximaal aantal stemmen kan —
uitbrengen, die eigenaar slechts bevoegd tot het uitbrengen —
van het aantal stemmen gelijk aan het aantal stemmen —
hetwelk door de overige eigenaar(s) zou kunnen worden —
uitgebracht, ook al is/zijn laatstbedoelde eigenaar(s) niet ter —
vergadering aanwezig casu quo vertegenwoordigd. —

G. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT—

De navolgende artikelen van het Reglement worden gewijzigd —
en/of aangevuld. (De aanduidingen tussen haakjes zijn —
verwijzingen naar de corresponderende artikelen van het —
Reglement). —

Artikel V (artikel 9 lid 1 sub h).

Artikel 9 lid 1 sub h komt te vervallen. —

Artikel VI (Artikel 12 lid 4).

Artikel 12 lid 4 komt te vervallen en wordt vervangen door:—

4. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in
artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal —
het verschil worden overgebracht naar het reservefonds, tenzij
de vergadering anders beslist. —
- Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de —
voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit —
tekort binnen een maand na de vaststelling van de —
exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders —
beslist. —

Artikel VII (Hoofdstuk E. Artikel 15).

Hoofdstuk E, Verzekeringen, artikel 8 komt te vervallen en wordt —
vervallen door:—

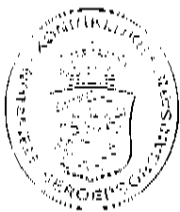
Door het bestuur zal voor de gemeenschappelijke zaken en —
gemeenschappelijke gedeelten wel een wettelijke —
aansprakelijkheidsverzekering worden afgesloten. —

Artikel VIII. (artikel 17).

Artikel 17 komt te vervallen en wordt vervangen door: —

Artikel 17.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke
zaken wordt slechts gerekend het binnenterrein (straat), met —
bestrating, groenvoorzieningen, hemelwaterafvoeren en/of —
drainage. —
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de —
vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke —
zaken. —



3. Een regeling met betrekking tot het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zal worden vastgesteld volgens de besluitvorming van de vergadering dan wel worden opgenomen in een op te stellen huishoudelijk reglement.

Artikel IX. (artikel 21 lid 2).

Artikel 21 lid 2 komt te vervallen.

Artikel X (artikel 22).

Artikel 22 komt te vervallen.

Artikel XI (artikel 23).

Artikel 23 komt te vervallen en wordt vervangen door:

Zonder toestemming van de vergadering mag een eigenaar en/of gebruiker geen afscheiding aanbrengen tussen zijn privé-gedeelte en de gemeenschappelijke zaken, met name met het binnenterrein(straat).

Artikel XII (artikel 26).

Artikel 26 komt te vervallen.

Artikel XIII. (artikel 28).

Artikel 28 komt te vervallen en wordt vervangen door:

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken - te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

Artikel XIV. (artikel 30).

Artikel 30 komt te vervallen en wordt vervangen door:

Alle privé gedeelten zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

Artikel XV. (artikel 31).

Artikel 31 komt te vervallen.

Artikel XVI. (artikel 39).

Artikel 39 komt te vervallen.

Artikel XVII (Artikel 50 lid 2).

Aan artikel 50 lid 2 wordt toegevoegd:

In afwijking van het in lid 2 bepaalde zal bij staking van stemmen, indien die staking het gevolg is van het bepaalde in artikel IV van deze akte, op verzoek van de meest gereede eigenaar het betreffende onderwerp worden voorgelegd aan de Kantonrechter -

binnen wiens ambtsgebied het onderhavige complex is gelegen en die alsdan een voor de eigenaars in hoogste ressort bindend besluit zal nemen; de kosten van de procedure komen ten laste van de vereniging; het verzoek door de meest gereede eigenaar dient binnen tien dagen na de betreffende vergadering schriftelijk te worden gedaan aan gemelde kantonrechter en tegelijkertijd moet daarvan een afschrift worden verzonden aan het bestuur. Indien niet of niet tijdig door een eigenaar een verzoek als vorenbedoeld wordt gedaan is dit recht vervallen. Iedere eigenaar heeft het recht, bij gebleken staking van stemmen in een vergadering van eigenaars, indien die staking niet het gevolg is van het bepaalde in artikel IV en indien naar zijn mening de vereniging onbestuurbaar is geworden of het om andere redenen gewenst is, dat een onmiddellijke voorziening wordt getroffen, bij aangetekend schrijven de Kantonrechter, in wiens ressort het registergoed is gelegen, te verzoeken een adviseur ad hoc te benoemen.

Bij voormeld verzoek zal een korte uiteenzetting dienen te worden gegeven omtrent de aard van het geschilpunt.

Deze adviseur zal, na aanvaarding van zijn opdracht en nadat hij door de vergadering van eigenaars in staat is gesteld zich omtrent alle aspecten van het onderhavige geschilpunt te oriënteren, een schriftelijk advies uitbrengen aan de eigenaars.

Indien de eigenaars niet eenstemmig dit advies aanvaarden of verwerpen, verbindt iedere eigenaar zich jegens de ander om in de vergadering van eigenaars, waarin het onderwerp, waarover het geschil bestaat, andermaal aan de orde wordt gesteld, zijn stemrecht zodanig uit te oefenen, dat het aan de orde gekomen voorstel wordt aangenomen of verworpen overeenkomstig het uitgebrachte advies.

De kosten van het uitgebrachte advies zijn voor rekening van de vereniging van eigenaars.

H. 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.

I. OVERGANGSBEPALINGEN

- A. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2 gaat de verplichting van koper tot voldoening van de voorschotbijdrage, met uitzondering van de voorschotbijdrage verschuldigd bij het verkrijgen in eigendom van een appartementsrecht, in op de eerste van de maand, volgend op de maand waarin het desbetreffende appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd.
- B. In aanvulling op het bepaalde in artikel 45 lid 2 wordt de eerste vergadering gehouden voor de oplevering van de algemene gedeelten en zaken. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de gerechtigde.



- C. In afwijking van artikel 45 lid 5 wordt voor een periode vanaf heden tot en met de eerste vergadering tot voorzitter benoemd de _____ gerechtigde. In de eerste vergadering wordt, al dan niet uit de _____ eigenaars, een voorzitter benoemd. _____
- D. Zolang de op voormeld perceel te bouwen opstallen nog niet voor gebruik gereed zijn, geldt: _____
1. De vergadering van eigenaars en de administratief beheerder, - 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 een jaar na de algemene oplevering van - het gebouw, behoudens het hierna sub 2 bepaalde. _____
 2. De sub 1 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden _____ aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen _____ noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, - danwel indien tenminste twee/derde van de _____ appartementsrechten door de gerechtigde aan derden zijn _____ overgedragen. _____
- E. In afwijking van artikel 53 lid 1 wordt voor een periode vanaf heden tot en met de eerste vergadering tot bestuurder benoemd de _____ gerechtigde. In de eerste vergadering wordt, al dan niet uit de _____ eigenaars, een of meerdere bestuurders benoemd. _____
- F. In afwijking van artikel 56 lid 1 wordt voor een periode vanaf heden tot één jaar na oplevering van het complex tot administratief _____ beheerder benoemd: Pro VVE Beheer B.V., Karspeldreef 2, _____ 1101CJ Amsterdam Zuidoost (Postbus 12636, 1000 AP _____ Amsterdam Zuidoost). _____

Waarvan akte, _____
in minuut verleden te Almere, ten tijde in het hoofd van deze akte _____
vermeld. _____

Na zakelijke opgave van- en toelichting op de inhoud van deze akte -
aan de mij bekende verschenen persoon heeft deze verklaard van de
inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte -
voorlezing daarvan in te stemmen; _____
na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de verschenen
persoon en mij, notaris, om acht uur zesenvijftig minuten. _____
Volgt ondertekening.



VOOR AFSCHRIFT afgegeven
op twaalf augustus tweeduizend
tien: _____

2010

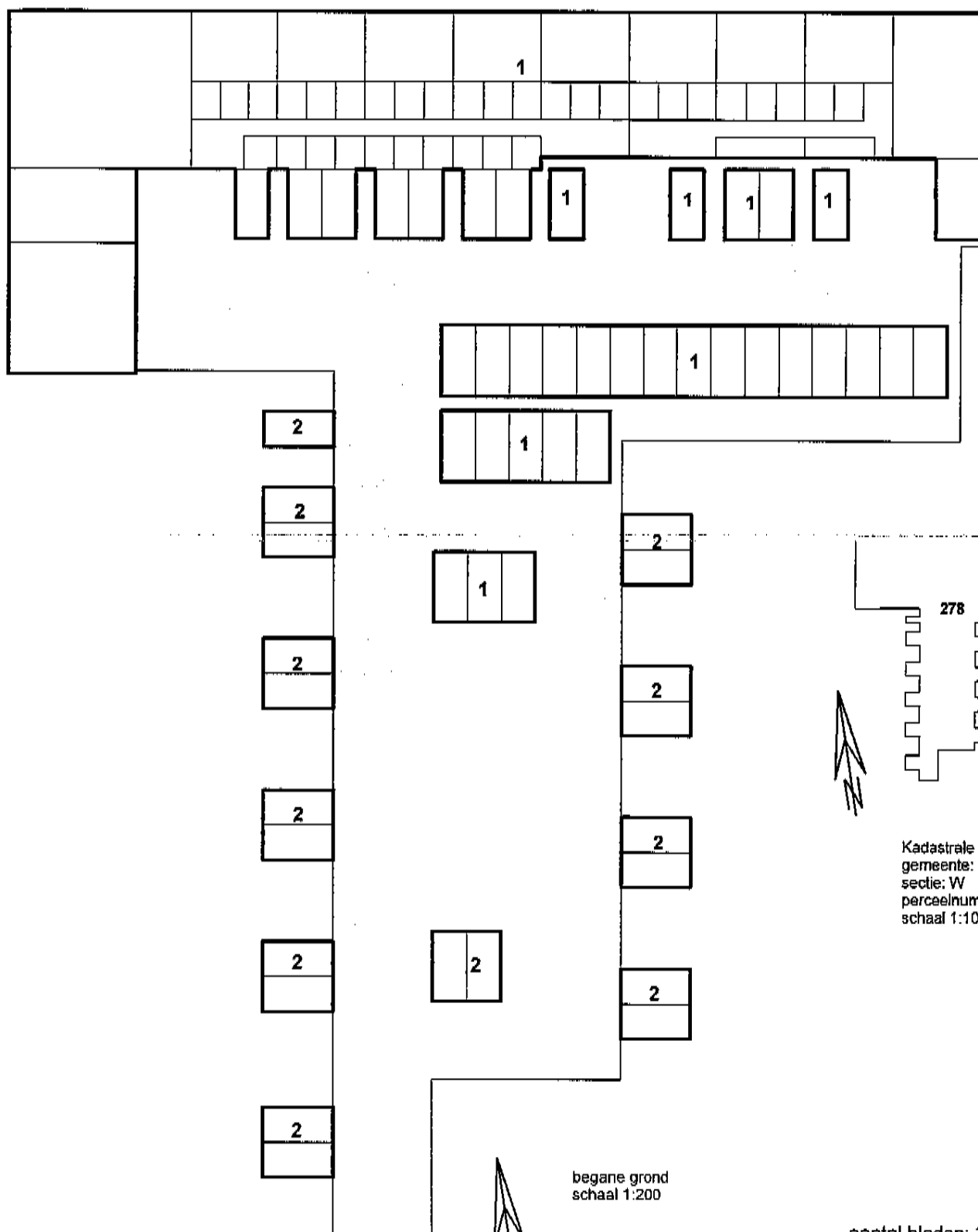
Voorgenomen splitsing in appartementementsrechten

Kadastrale gegevens

gemeente: Almere

sectie: W

perceelnummer: 278



Kadastrale situatie
gemeente: Almere
sectie: W
perceelnummer: 278
schaal 1:1000

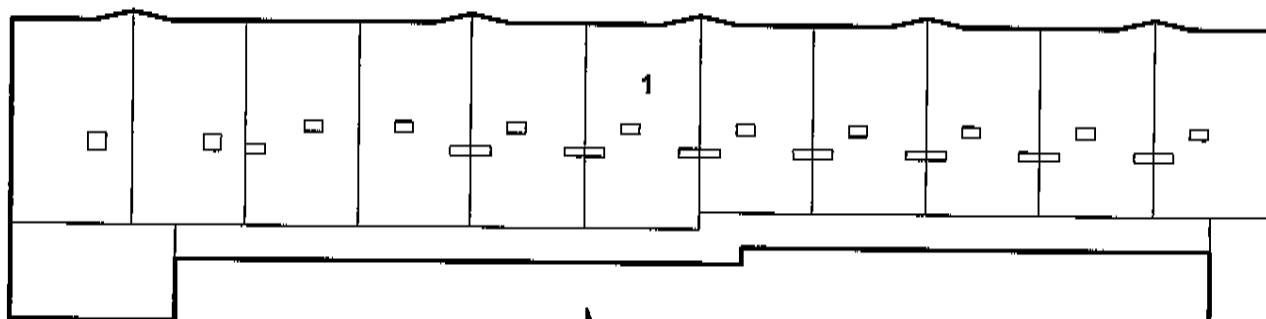
aantal bladen: 2
blad: 1
gezien d.d.

de notaris

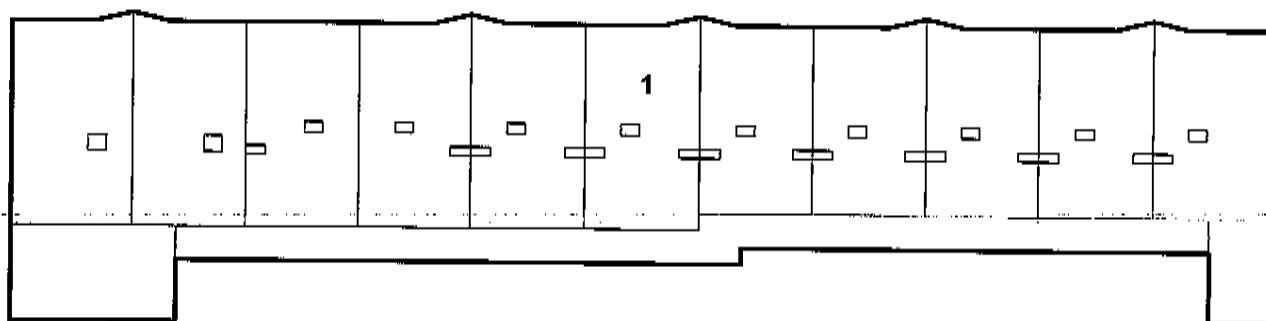
.....

Voorgenomen splitsing in appartementementsrechten

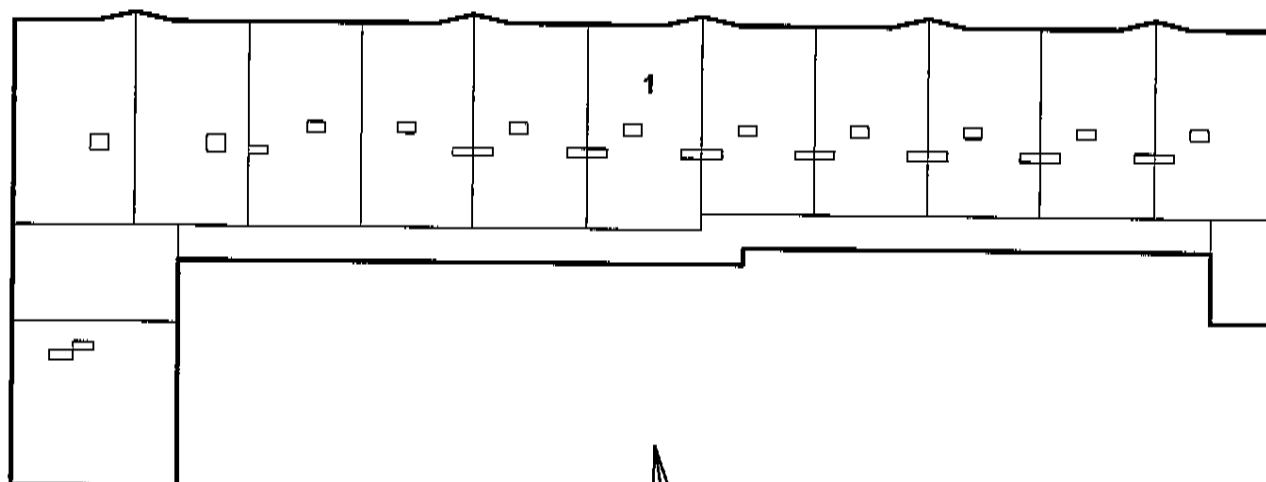
Kadastrale gegevens
gemeente: Almere
sectie: W
perceelnummer: 278



3e verdieping
schaal 1:200



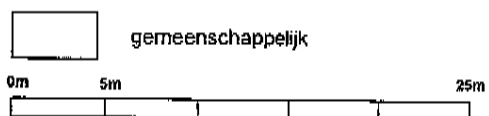
2e verdieping
schaal 1:200



1e verdieping
schaal 1:200

aantal bladen: 2
blad: 2
gezien d.d.

de notaris



.....