

AKTE VAN SPLITSING

"Homerus Gardens"

Heden, drie november tweeduizend zestien, _____
verscheen voor mij, mr. Sharon Alexandra Maria Hament, notaris te Almere: _____
mevrouw Chantal Marie José Freriks, geboren te Amsterdam op zestien oktober _____
negentienhonderd acht en zeventig (16-10-1978), werkzaam op het kantoor van mij, notaris, —
Randstad 22-167, 1316 BM Almere; _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de heer Marten Valster, wonende te 7463 CX Rijssen, Pastinaak 7, geboren te Amersfoort op —
een maart negentienhonderd zes en vijftig, (legitimatie: paspoort nummer NTC9K7068, _____
afgegeven te Rijssen-Holten op negen en twintig juni tweeduizend zestien), gehuwd: _____
bij het verstrekken van de volmacht handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, met —
de titel van directeur, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Majeva —
Investments B.V., statutair gevestigd te Rijssen, Pastinaak 7, postcode 7463 CX, ingeschreven in
het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Oost Nederland onder nummer 08078480;
welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder —
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Thesauros B.V., statutair _____
gevestigd te Rijssen, Pastinaak 7, postcode 7463 CX, ingeschreven in het Handelsregister van de
Kamer van Koophandel te Oost Nederland onder nummer 54055377; _____
welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder —
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **CASA 23 B.V.**, statutair _____
gevestigd te Rijssen, Huttenwal 40, postcode 7462 AC, ingeschreven in het Handelsregister van
de Kamer van Koophandel te Oost Nederland onder nummer 54776287; _____
welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, —
met de titel van Algemeen directeur, van de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: **Homerus Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Almere, _____
(feitelijk adres: Huttenwal 40, 7462 AC Rijssen), ingeschreven in het handelsregister onder _____
nummer 63313480; _____

Homerus Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: de 'gerechtigde'. _____
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: _____

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____

De gerechtigde is eigenaar van: _____
een perceel grond met voorlopige grenzen, gelegen in gebied 4F3c te Almere Poort, —
bekend als **kavelnummer HKC 936**, kadastraal bekend gemeente Almere sectie W —
nummer 3051, ter grootte van zeven are en negen en veertig centiare (07.49 a); _____
door de gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst
voor het kadaster en de openbare registers op vijftien februari tweeduizend zestien in _____
register 4 deel 67740 nummer 64, van een afschrift van een akte van levering, houdende —
kwijting voor de koopsom, op vijftien februari tweeduizend zestien voor mij notaris, _____
verleden, mede in verband met een proces-verbaal levering, op achttien februari _____
tweeduizend zestien voor mij, notaris, verleden. _____

B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING _____

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het geprojecteerde 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.

Aan deze akte is daartoe een uit drie (3) 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 70 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op twee november tweeduizend zestien een verklaring afgegeven onder depotnummer 20161101000248. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 3375-A.

C. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

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

1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **1**;
2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **2**;
3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **3**;
4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **4**;
5. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **5**;
6. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **6**;
7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **7**;

8. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **8**;
9. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **9**;
10. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **10**;
11. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **11**;
12. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **12**;
13. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **13**;
14. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **14**;
15. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **15**;
16. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **16**;
17. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **17**;
18. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **18**;
19. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met

- balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **19**; ———
20. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **20**; ———
21. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **21**; ———
22. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de zesde verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **22**; ———
23. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de zesde verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **23**; ———
24. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de zevende verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **24**; ———
25. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
balkon en verder aanbehoren, gelegen op de zevende verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **25**; ———
26. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met —
dakterras en verder aanbehoren, gelegen op de achtste verdieping van het gebouw ———
“Homerus Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, ———
complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **26**; ———
27. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw “Homerus Gardens”,
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, ———
appartementsindex **27**; ———
28. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw “Homerus Gardens”,
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, ———
appartementsindex **28**; ———
29. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw “Homerus Gardens”,
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, ———
appartementsindex **29**; ———
30. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw “Homerus Gardens”,

- kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **30**;
31. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **31**;
32. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **32**;
33. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **33**;
34. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **34**;
35. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **35**;
36. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **36**;
37. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **37**;
38. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **38**;
39. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **39**;
40. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————
appartementensindex **40**;
41. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens",
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, —————

- appartementensindex **41**;
42. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **42**;
43. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **43**;
44. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **44**;
45. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **45**;
46. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **46**;
47. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **47**;
48. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **48**;
49. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **49**;
50. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **50**;
51. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **51**;
52. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw "Homerus Gardens", kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementensindex **52**;

53. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw “Homerus —
Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A,
appartementsindex **53**;
54. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging en —
verder aanbehoren, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw “Homerus —
Gardens”, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A,
appartementsindex **54**;
55. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **55**;
56. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **56**;
57. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **57**;
58. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **58**;
59. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **59**;
60. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **60**;
61. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **61**;
62. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **62**;
63. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **63**;
64. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **64**;
65. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **65**;
66. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **66**;
67. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,

- en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **67**;
68. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **68**;
69. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **69**;
70. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats,
en verder aanbehoren, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente —
Almere, sectie W, complexaanduiding 3375-A, appartementsindex **70**;
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de —
gerechtigde.

**D. 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. —
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 ten kantore 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.

E. UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **1** voor het acht honderd —
twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (820/27.255^e) —
onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **2** voor het zes honderd vijf —
en zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (675/27.255^e) —
onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **3** voor het acht honderd —
twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (820/27.255^e) —
onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **4** voor het zes honderd vijf —
en zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (675/27.255^e) —
onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **5** voor het zeven honderd

- drie en dertig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (733/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **6** voor het negen honderd twee en dertig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (932/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **7** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **8** voor het zeven honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (755/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **9** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **10** voor het negen honderd twee en dertig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (932/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **11** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **12** voor het zeven honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (755/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **13** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **14** voor het negen honderd twee en dertig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (932/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **15** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **16** voor het zeven honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (755/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **17** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **18** voor het negen honderd twee en dertig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (932/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **19** voor het zes honderd vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) –
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **20** voor het zeven honderd

- vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (755/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **21** voor het zes honderd —
vijf en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (655/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **22** voor het een duizend —
zes honderd acht/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste —
(1.608/27.255^e) onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **23** voor het een duizend —
drie honderd negentig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste —
(1.390/27.255^e) onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **24** voor het een duizend —
zes honderd acht/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste —
(1.608/27.255^e) onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **25** voor het een duizend —
drie honderd negentig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste —
(1.390/27.255^e) onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **26** voor het een duizend —
acht honderd een/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste —
(1.801/27.255^e) onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **27** voor het vier en —
zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (74/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **28** voor het acht en —
zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (68/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **29** voor het acht en —
zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (68/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **30** voor het acht en —
zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (78/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **31** voor het zeventig/zeven
en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (70/27.255^e) onverdeelde aandeel; —
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **32** voor het een en —
zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (61/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **33** voor het zestig/zeven en
twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (60/27.255^e) onverdeelde aandeel; —
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **34** voor het zes en —
zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (66/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **35** voor het zeven en —
vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (57/27.255^e) —
onverdeelde aandeel; _____

- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **36** voor het zeven en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (57/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **37** voor het vijf en zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (75/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **38** voor het vijf en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (65/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **39** voor het vier en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (64/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **40** voor het drie en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (63/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **41** voor het acht en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (68/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **42** voor het negen en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (59/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **43** voor het negen en vijftig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (59/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **44** voor het zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (60/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **45** voor het vier en zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (74/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **46** voor het acht en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (68/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **47** voor het acht en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (68/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **48** voor het acht en zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (78/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **49** voor het zeventig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (70/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **50** voor het een en zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (61/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **51** voor het zestig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (60/27.255^e) onverdeelde aandeel;

- twee en twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (122/27.255^e) onverdeelde aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **68** voor het een honderd – twee en twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (122/27.255^e) onverdeelde aandeel;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **69** voor het een honderd – twee en twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (122/27.255^e) onverdeelde aandeel;
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer **70** voor het een honderd – twee en twintig/zeven en twintig duizend twee honderd vijf en vijftigste (122/27.255^e) onverdeelde aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt **gehecht**.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning met berging en parkeerplaats voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars “Homerus Gardens”.

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

Artikel 47, lid 2

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

F. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

“Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.”

Artikel 9

Lid 1 sub i van dit artikel wordt gewijzigd in:

“De kosten van het waterverbruik casu quo energieverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen.”

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

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

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”

Artikel 40

Lid 2. van dit artikel wordt vervangen door:

“2. Het is een eigenaar van een privé gedeelte zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de vergadering van eigenaars niet toegestaan een bij de eerste levering toegewezen parkeerplaats afzonderlijk van de woning te vervreemden of te

belasten met beperkte genotsrechten waardoor derden (niet zijnde lid van de vereniging van eigenaars) de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met een woning, waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is. Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars. De kopende partij is hoofdelijk aansprakelijk voor deze boete. De geldboete belooft een bedrag gelijk aan tweemaal de koopsom van het registergoed, of een ander bedrag als wordt vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd."

G. BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde 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. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"Algemene Voorwaarden

Speciaal wordt ten deze verwezen naar de van toepassing zijnde "Algemene Voorwaarden - 2012 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere" (verder "AV 2012"), zoals vastgesteld bij collegebesluit de dato vierentwintig april tweeduizend twaalf, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:

"Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van koper.*
2. *Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.*

Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat

1. *Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.*
2. *Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt of het te verrekenen bedrag minimaal zeventhonderdvijftig euro (€ 750,00) bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.*

Artikel 2.8 Enzovoorts.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. *Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden,*

schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
4. Artikel 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2012 in rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2012, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen,

als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2012 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 4: Enzovoorts.

Artikel 4.2 Bouwplan

1. Koper bouwt de onroerende zaak overeenkomstig het in de koopovereenkomst overeengekomen bouwplan.
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.
3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 4.3 Terugleveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.
2. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2012. De hiervoor bedoelde schade kan ondermeer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening en risico van koper.
4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;—
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW. —
6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een — onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,- -).

Artikel 4.4 Milieukundig onderzoek

1. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor woningbouw, (maatschappelijke) ————— voorzieningen en/of commercieel onroerend goed, is omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de milieukundige - toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om — aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven ———— dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins ———— onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. —————
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de ————— aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de — bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het — aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen ———— volledig aan hem worden gerestitueerd. —————
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit ————— bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving — wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente — niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden. —————
4. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij - daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper. —————
5. De koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten — teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte. —————
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. ————

Artikel 4.5 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door — koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van - of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers. —————
2. Koper is verplicht ter plaatse van de tuinen een laag van minimaal vijftig (50) centimeter — grond aan te brengen. Deze grond kan koper om niet betrekken uit de gemeentelijke depots.

- De hieraan verbonden vervoerskosten komen voor rekening van koper.*
3. *Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld- af te (laten) voeren naar een recyclingmaatschappij. De, met het transport naar en de inname door voornoemde recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.*
 4. *Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand ter beschikking te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper. De gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.*
 5. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel verbeurt de koper - nadat de overtreding is geconstateerd- ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,--) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel te vorderen.*
 6. *Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Artikel 4.6 Leerlingstelsel voor bouwberoepen in Almere Door ondertekening op 6 oktober 2010 van Convenant 'Bouwvolume voor opleidingen in Flevoland' heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om elk jaar bouwvolume uit te geven aan de in artikel 4 van het Convenant genoemde bouwende en voor de bouw opdrachtgevende partijen. In het kader van vorenstaande heeft koper de inspanningsverplichting om in samenwerking met de gemeente het in de koopovereenkomst omschreven c.q. het op de bij de koopovereenkomst gekochte gronden te realiseren werk (voor een gedeelte) door middel van Beroeps Praktijk Vormende plaatsen voor leerlingen, woonachtig in Flevoland, te realiseren. Dit kan geschieden in de vorm van een leerlingbouwplaats (te erkennen door Fundeon te Zwolle) dan wel in de vorm van een individuele Beroeps Praktijk Vormende plaats. Koper zal hiertoe contact opnemen met Bouwopleidingen Rolbij te Lelystad.*

BIJZONDERE BEPALINGEN I

Artikel 1. Bouwplan

1. *Koper is verplicht de kavel te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan waarvoor reeds de omgevingsvergunning is verleend.*
2. *Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.*

Artikel 2. Betaling bij uitbreiding woningen

1. *Indien koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal te stichten woningen wenst uit te breiden, is koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren aantal woningen dan de in de eerste notariële akte aangegeven bebouwing, tegen het alsdan door de gemeenteraad daartoe vastgestelde grondprijzenbeleid. Het voorgaande geldt voor een periode van tien jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.*
2. *Indien zich voorts binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde periode wijzigingen voordoen in de aangegeven verdeling van het woningbouwprogramma naar prijssegmenten, het totaal aantal woningen en/of de vrij op naam prijs wijzigt, behoeft dit uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring door de verkoper. Bij een opwaartse segmentering, een groter*

aantal woningen en/of een hogere vrij op naam prijs wordt de overeengekomen koopprijs aangepast aan de hand van de aldan geldende grondprijzen voor het betreffende prijssegment. Bij een neerwaartse segmentering, een kleiner aantal woningen en/of een lagere vrij op naam prijs wordt de overeengekomen koopprijs niet aangepast.

3. Het in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
4. 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 een honderd duizend euro (€ 100.000,00).
5. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3. Energievoorziening

1. Toepasselijkheid en definities
 - a. Dit artikel geldt in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 2.12 en 3.2 AV 2012 (Nutsvoorzieningen en bouwrijpe staat).
 - b. In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regeninstallaties en appendages) inclusief opstallen en de grote zonneboiler, bedoeld voor het transport en distributie van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.
2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage
 - a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
 - b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van de energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
 - c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.
3. Levering warmte en energie

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar verbruiker(s). Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
4. Energie-infrastructuur
 - a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de onroerende zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste

- erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.*
- b. *Het energiebedrijf is jegens koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de onroerende zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.*
- c. *Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de in sub a genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.*
5. *Kruipruimtes*
- a. *Koper is verplicht indien en voor zover de op de onroerende zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.*
- b. *Koper is gelet op het bepaalde in sub a verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa een halve meter binnen de erfgrens van de onroerende zaak ten opzichte van het openbaar gebied.*
- c. *Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.*
6. *SWK garantie*
Het energiebedrijf is verplicht de warmtevoorziening zodanig te ontwerpen dat voldaan kan worden aan de bepalingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning.
7. *Contact met energiebedrijf*
Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.
8. *Kettingbeding*
Het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot en met 7, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen.
- BIJZONDERE BEPALINGEN II**
- Artikel 4. Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen**
1. *Het totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden op basis van het*

- programma in artikel 1 lid 2 bedraagt drie en dertig (33).
2. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening veertien (14) van de openbare weg af, met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, op straffe van een boete van twee honderd vijftig euro (€ 250,00) per parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
 3. Koper is aan verkoper een vergoeding verschuldigd van twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) (exclusief omzetbelasting) per parkeerplaats welke niet wordt gerealiseerd op de kavel, derhalve in totaal zeven en veertig duizend vijf honderd euro (€ 47.500,00) (exclusief omzetbelasting) en te voldoen bij het notarieel transport.
 4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zodat deze als kettingbeding wordt aangemerkt.

Artikel 5. Bouwmuur

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavels en van de overige kavels van het blok waartoe de kavel behoort, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om een gebouw tegen de dan bestaande bouwmuur, indien deze zich op of tegen de erfgrans aan bevindt, aan te bouwen.

Artikel 6. Afvoer van regen

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavels en van de overige kavels van het blok waartoe de kavel behoort, voor zover nu of in de toekomst nodig, vestigen de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van om het overlopende water van de daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Artikel 7. Splitsen

Het is koper in beginsel toegestaan de op de kavel te stichten bebouwing te (onder) splitsen in appartementsrechten.

Artikel 8. Legalisering bouwkundige situatie

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel en van de overige kavels van het blok waartoe de kavel behoort, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

Artikel 9. Erfafscheiding

1. Wanneer koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de kavel.
2. Koper is verplicht het parkeerterrein op de kavel te voorzien een kwalitatief hoogwaardige representatieve bouwkundige erfafscheiding (bijvoorbeeld een begroeide tuinmuur, een laag muurtje van (bouwkundige) plantenbakken (d.w.z. gemetseld of pre-fab beton) plus een begroeid bijzonder hekwerk, een begroeide pergola van een degelijke bouwkundige aard of een combinatie van deze elementen) e.e.a. ter goedkeuring van de gemeente.
3. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de gemeente geldt het volgende. Als koper de erfafscheiding op de erfgrans wenst te plaatsen, is hiervoor toestemming van de gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is dat koper de gemeente vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in

afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.

4. Het bepaalde in artikel 2.14 casu quo 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 zodat deze als kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting in iedere opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen.

Artikel 10. Recht van overbouw

Op het moment van juridische levering van de kavel zal verkoper ten behoeve en op kosten van koper een zelfstandig recht van overbouw vestigen voor de overbebouwing.

ERFDIENSTBAARHEID VAN LEGALISERING BOUWKUNDIGE SITUATIE

Partijen vestigen bij deze over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel (het perceel met voorlopige grenzen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 3051) en ten nutte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 3078) van het blok waartoe de kavels behoren, voor zover nodig:

de erfdiensbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burenen/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig worden hersteld of vernieuwd.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW

Partijen vestigen bij deze over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel (het perceel met voorlopige grenzen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 3051) en ten nutte en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel (kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 3050) van het blok waartoe de kavels behoren, voor zover nodig:

de erfdiensbaarheden van overbouw op grond waarvan de eigenaar van het heersende erf bevoegd is om boven het dienende erf vanaf de eerste tot en met de achtste verdieping, balkons met bijbehorende openslaande van doorzichtig glas voorziene deuren, maximaal breed drie meter en dertig centimeter en uitstekend boven het dienende erf maximaal drie meter en vijf en dertig centimeter mag bouwen."

VOLMACHT

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse verklaring die aan deze akte is gehecht. WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris om tien uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



A handwritten signature in black ink, appearing to be "S.A.M. Hament", written in a cursive style.