

Vereniging van Eigenaars "Kroonkruid" Almere

Splitsingsakte dd. 4 maart 1999

99a14246.sp5-wd

SPLITSINGSAKTE KROONKRUID

Heden, vier maart negentienhonderdnegenennegentig (04-03-1999), verscheen voor mij, Mr Gerben Terpstra, notaris ter standplaats de gemeente Almere: -----

de heer Wilhelmus Franciscus Maria Deijkers, notaris-
risklerk, geboren te Alkmaar op zes april negentien-
honderd zevenenvijftig, ongehuwd en niet geregis-
treerd partner in de zin van het geregistreerd ----
partnerschap, (Nederland Rijbewijs nummer -----
3128410743), wonende te 1423 DC Uithoorn, Gaastmeer
15, -----

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde -
van: -----

de besloten vennootschappen met beperkte aanspra-
kelijkheid: -----

1. BEMOG PROJEKTONTWIKKELING ALMERE B.V., gevestigd
en kantoorhoudende te Almere, Randstad 20-27b ---
(Postbus 10200, 1301 AE Almere), en -----
2. RABO VASTGOED B.V., gevestigd en kantoorhoudende
te Utrecht, Croeselaan 18 (Postbus 17100, 3500 HG
Utrecht), -----

die bij het geven van de volmacht handelden als ----
enige beherende vennoten van de vennootschap onder -
firma **V.O.F. MEERVELD**, gevestigd en kantoorhoudende
te Almere, Randstad 20-27b (Postbus 10200, 1301 AE -
Almere) -----

blijkens een onderhandse akte van volmacht welke is
gehecht aan een akte van depot op achttien januari -
negentienhonderdnegenennegentig (18-01-1999) voor --
een plaatsvervanger van notaris Mr G. Terpstra te --
Almere verleden; -----

hierna te noemen: Meerveld, -----

TE SPLITSSEN REGISTERGOED -----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:
dat Meerveld eigenaar is van: -----

een perceel grond te Almere, in gebied 1.M.3.8 ----
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, -----
nummer 2704, groot dertien are achtentachtig centi-
are (13.88 are); -----

welk registergoed door Meerveld in eigendom is ver-
kregen ingevolge een akte tot levering, houdende kwij-
ting voor de koopsom, eerder heden voor mij, notaris, -
verleden, van welke akte een afschrift zal worden ----
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadas-
ter en de openbare registers te Lelystad in het daartoe

bestemde hypotheekenregister 4, op welke verkrijging ---
artikel 204c boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van
toepassing was; -----
dat Meerveld op voormeld perceel grond opstellen zal --
realiseren; -----
dat Meerveld voormeld registergoed wenst te splitsen in
appartementenrechten als bedoeld in de artikelen 106 ---
boek 5 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, met de -
vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel -
111 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
dat terzake van de splitsing een tekening is gemaakt --
als bedoeld in artikel 109 lid 2 boek 5 van het Burger-
lijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht;
dat de hypotheekbewaarder te Lelystad op deze tekening,
waarop alle gedeelten van het gebouw, welke bestemd ---
zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duide-
lijk zijn aangegeven en voorzien van arabische cijfers
één (1) tot en met twaalf (12) op achttien februari ne-
gentienhonderdnegenennegentig (18-02-1999) -----
de verklaring heeft gesteld dat voor voormeld in de ---
splitsing te betrekken kadastraal perceel de com- ----
plexaanduiding is 2867 A; -----
dat voormeld registergoed zal worden gesplitst in de --
navolgende **APPARTEMENTSRECHTEN**: -----
1. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 455, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 1, uitmakende het der- ---
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 1; -----
2. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 456, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 2, uitmakende het veer- --
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (14/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 2; -----
3. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 457, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 3, uitmakende het der- ---
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het

- arabische cijfer 3; -----
4. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 458, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 4, uitmakende het veer- --
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (14/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 4; -----
 5. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de derde --
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 459, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 5, uitmakende het der- ---
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 5; -----
 6. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de derde --
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 460, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 6, uitmakende het vijf- --
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (15/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 6; -----
 7. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 461, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 7, uitmakende het der- ---
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 7; -----
 8. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde -
verdieping met berging/stallingsruimte op de begane
grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 462, --
kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer
2867 A, appartementsindex 8, uitmakende het vijf- --
tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (15/167) onver- --
deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -----
op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het
arabische cijfer 8; -----
 9. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende op -
het uitsluitend gebruik van de woning op de vijfde -

verdieping met berging/stallingsruimte op de begane grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 463, -- kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer 2867 A, appartementsindex 9, uitmakende het der- --- tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- --- deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; ----- op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het arabische cijfer 9; -----

10. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende --- op het uitsluitend gebruik van de woning op de ---- vijfde verdieping met berging/stallingsruimte op de begane grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 464, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, -- nummer 2867 A, appartementsindex 10, uitmakende het vijftien/eenhonderdzevenenenenzestigste (15/167) ---- onverdeeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; -- op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het arabische cijfer 10; -----
11. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende --- op het uitsluitend gebruik van de woning op de zesde verdieping met berging/stallingsruimte op de begane grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 465, -- kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer 2867 A, appartementsindex 11, uitmakende het der- -- tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (13/167) onver- -- deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; ----- op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het arabische cijfer 11; -----
12. het appartementsrecht, (na afbouw) rechtgevende --- op het uitsluitend gebruik van de woning op de zesde verdieping met berging/stallingsruimte op de begane grond, in het complex Kroonkruid, bouwnummer 466, -- kadastraal bekend gemeente Almere, sectie H, nummer 2867 A, appartementsindex 12, uitmakende het zes- -- tien/eenhonderdzevenenenenzestigste (16/167) onver- -- deeld aandeel in de te splitsen gemeenschap; ----- op de voormelde splitsingstekening aangeduid met het arabische cijfer 12. -----

SPLITSING, OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS EN ---- VASTSTELLING REGLEMENT -----

Alsnu verklaart de verschenen persoon, handelend als -- gemeld, bij deze over te gaan tot: -----

- a. vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten; ----
- b. de oprichting van de vereniging van eigenaars als -- bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e boek 5 van het -- Burgerlijk Wetboek; -----
- c. de vaststelling van het reglement als bedoeld in --- artikel 111 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ---- bestaande uit: -----
 - A. de bepalingen van het Modelreglement bij ----- splitsing in appartementsrechten, hierna te noemen: het Reglement, vastgesteld door de Konink- -- lijke Notariële Broederschap, opgenomen in een --

akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig, verleden voor een plaatsvervanger van notaris J.W. Klinkenberg te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Lelystad op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 166, nummer 8, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en op deze splitsing van toepassing te zijn; -----

- B. de navolgende uitwerkingen en aanvullingen van het Reglement en wel van de navolgende artikelen. (De aanduidingen tussen haakjes zijn verwijzingen naar de corresponderende artikelen van het Reglement). -----

Artikel I. (artikel 2 lid 1). -----

Artikel 2 lid 1 te vervallen en wordt vervangen door: -

1. De eigenaars van de appartementsrechten met de indexcijfers 1, 3, 5, 7, 9 en 11 zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/eenhonderdzevenenzestigste (13/167) onverdeeld gedeelte. -----
De eigenaars van de appartementsrechten met de indexcijfers 2 en 4 zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het veertien/eenhonderdzevenenzestigste (14/167) onverdeeld gedeelte. -----
De eigenaars van de appartementsrechten met de indexcijfers 6, 8 en 10 zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het vijftien/eenhonderdzevenenzestigste (15/167) onverdeeld gedeelte. -----
De eigenaar van het appartementsrecht met het indexcijfer 12 is in de gemeenschap gerechtigd voor het zestien/eenhonderdzevenenzestigste (16/167) onverdeeld gedeelte. -----

Artikel II. (artikel 17 lid 4). -----

Artikel 17 lid 4 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: -----
woning met berging/stallingsruimte. -----
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering en voorafgaande toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Almere. -
De vergadering kan bij het verlenen van haar toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----
In geval van zodanig afwijkend gebruik is artikel 119 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel III. (artikel 17 lid 5) -----

Artikel 17 lid 5 wordt aangevuld met: -----

Bij toepassing van harde vloerafwerkingen in de woning dienen de nader door het bestuur of in het Huishoude-

lijk reglement vast te stellen regels in acht te worden genomen. -----

Artikel IV (artikel 17 lid 7). -----

Artikel 17 lid 7 komt te vervallen en wordt vervangen door: -----

Het is de eigenaar van een appartementsrecht verboden dit appartementsrecht onder te splitsen. -----

Artikel V. (artikel 28 lid 3). -----

Artikel 28 lid 3 komt te vervallen en wordt vervangen door: -----

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 -zevende lid, en de definitieve bijdragen die ver- --schuldigd zijn als gevolg van besluiten van de ----vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, --die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. -----

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voor- --meld tijdvak hebben plaatsgehad. -----

Artikel VI. (artikel 30 leden 1 en 2). -----

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e boek 5 van het -Burgerlijk Wetboek, welke is genaamd: VERENIGING VAN --EIGENAARS KROONKRUID en is gevestigd te Almere. -----

Artikel VII. (artikel 33, lid 5). -----

5. De voorzitter wordt op de eerste vergadering geko- --zen. -----

Artikel VIII. (artikelen 34 lid 2 en 37 lid 2) -----

Artikel 34 lid 2 komt te vervallen en wordt -----vervallen door: -----

2. a. Het totaal aantal uit te brengen stemmen twaalf - (12). -----

Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één (1) stem. -----

b. In afwijking van het bepaalde in lid a is voor- --zolang één eigenaar meer dan de helft van het ---maximaal aantal stemmen kan uitbrengen, die eige- --naar 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. -----

Artikel IX. (Artikel 37 lid 2). -----

Aan artikel 37 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 VIII 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 betref- fende 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. ----

Artikel X. (Artikel 37 lid 2). -----

Aan artikel 37 lid 2 wordt toegevoegd: -----
Iedere eigenaar heeft het recht, bij gebleken staking - van stemmen in een vergadering van eigenaars, indien -- naar zijn mening de vereniging onbestuurbaar is gewor- den of het om andere redenen gewenst is, dat een onmid- dellijke voorziening wordt getroffen, bij aangetekend - schrijven de Kantonrechter, in wiens ressort het regis- tergoed 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 aan- --- vaarden of verwerpen, zal dit advies een bindend advies zijn. -----

De kosten van het uitgebrachte advies zijn voor reke- - ning van de vereniging van eigenaars. -----

Artikel XI. (Annex 1). -----

De artikelen van annex 1. van het Reglement zijn niet - van toepassing. -----

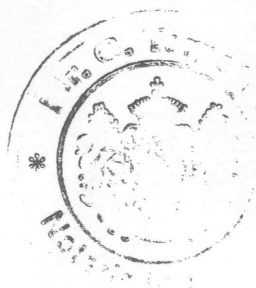
OVERGANGSBEPALINGEN -----

Zolang de op voormeld perceel te bouwen opstallen nog - niet voor gebruik gereed zijn, gelden de navolgende --- overgangsbepalingen. -----

1. De vergadering van eigenaars en de administrateur, - voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappe- lijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is ---- opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of over- eenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voort- -- vloeien, 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 verpflich- tingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, danwel indien tenminste ----- twee/derde van de appartemensrechten door Meerveld - aan derden zijn overgedragen. -----

Tenslotte -----
verklaart ondergetekende notaris, dat aan ondergeteken-

de notaris van het bestaan van de volmacht(en) genoegzaam is gebleken. -----
 Waarvan akte, -----
 in minuut verleden te Almere, ten tijde in het hoofd --
 dezer akte vermeld. -----
 Na zakelijke opgave van 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 op
 volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen; ---
 na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de
 verschenen persoon en mij, notaris, om veertien uur
 en vijftig minuten.
 volgt ondertekening. -----



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

[Handwritten signature]

Ondergetekende, Mr Gerben Terpstra, notaris ter stand-
 plaats Almere, verklaart, dat voor de in bovenstaande -
 akte vermelde splitsing in appartementsrechten geen ---
 vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisves- --
 tingwet is vereist en dat het adres van de vereniging -
 van eigenaars is: Randstad 20-27, 1314 BC Almere. ----

[Handwritten signature]

id

