



2024.010700.01.PV

Blad 1.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, drie oktober tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Ronald Jozef Krol, notaris te Zoetermeer:

de heer mr. Alexander Patrick Vroegindeweyj, geboren te Amstelveen op zesentwintig oktober negentienhonderd vijftenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2713 HZ Zoetermeer, Jacob Leendert van Rijweg 139, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BOXCOMPLEX MIDDEN NEDERLAND B.V., statutair gevestigd te gemeente Zoetermeer, kantoorhoudende te 2729 NK Zoetermeer, Willem Dreeslaan 430 B, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 87609118; hierna te noemen: "de gerechtigde".

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

- een perceel bouwterrein, waarop zal worden gesticht het gebouw bestaande uit tweeënvijftig (52) garageboxen/ bedrijfsunits - hierna ook te noemen "het gebouw" - plaatselijk bekend Vlasveen 4-31 tot en met 4-82 te 9301 PT Roden, kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, nummer 6629, groot ongeveer zevenentwintig are en negenennegentig centiare (27 a 99 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

De gerechtigde verkrijgt de eigendom van voormeld perceel door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee oktober tweeduizend vierentwintig in register 4, in deel 89634 nummer 41, van een afschrift van een akte van levering die op twee oktober tweeduizend vierentwintig is verleden voor mr. R.J. Krol, notaris gevestigd te Zoetermeer.

BESLUIT TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het recht van de gerechtigde, de grond met daarop de te bouwen garageboxen/bedrijfsruimten, in de zin van artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

SPLITSINGSTEKENING/VERKLARING BEWAARDER

Daartoe is het gebouw met bijbehorende grond uitgelegd in een plan van alle (bouw)lagen, bestaande uit één -aan deze akte te hechten- blad.

Deze tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend vierentwintig, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 6631-A. De tekening is in depot genomen



onder nummer 20240812100021. De tekening is aan deze akte gehecht. _____
Op gemelde 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. _____

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN. _____

Voormelde grond met daarop de te bouwen garageboxen/bedrijfsruimten wordt _____
gesplitst in de navolgende appartementsrechten: _____

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-31 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 1 (bouwnummer 53); _____
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-32 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 2 (bouwnummer 54); _____
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-33 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 3 (bouwnummer 55); _____
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-34 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 4 (bouwnummer 56); _____
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-35 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 5 (bouwnummer 57); _____
6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-36 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 6 (bouwnummer 58); _____
7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-37 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 7 (bouwnummer 59); _____
8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-38 te 9301 PT Roden, –
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____



- appartementsindex 8 (bouwnummer 60); _____
9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-39 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 9 (bouwnummer 61); _____
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-40 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 10 (bouwnummer 51); _____
11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-41 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 11 (bouwnummer 50); _____
12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-42 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 12 (bouwnummer 49); _____
13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-43 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 13 (bouwnummer 48); _____
14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-44 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 14 (bouwnummer 47); _____
15. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-45 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 15 (bouwnummer 46); _____
16. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-46 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 16 (bouwnummer 45); _____
17. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-47 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 17 (bouwnummer 44); _____
18. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____



- garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-48 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 18 (bouwnummer 43); _____
19. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-49 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 19 (bouwnummer 42); _____
20. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-50 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 20 (bouwnummer 32); _____
21. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-51 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 21 (bouwnummer 33); _____
22. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-52 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 22 (bouwnummer 34); _____
23. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-53 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 23 (bouwnummer 35); _____
24. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-54 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 24 (bouwnummer 36); _____
25. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-55 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 25 (bouwnummer 37); _____
26. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-56 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 26 (bouwnummer 38); _____
27. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-57 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, –



- appartementsindex 27 (bouwnummer 39); _____
28. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-58 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 28 (bouwnummer 40); _____
29. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-59 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 29 (bouwnummer 41); _____
30. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-60 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 30 (bouwnummer 1); _____
31. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-61 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 31 (bouwnummer 2); _____
32. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-62 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 32 (bouwnummer 3); _____
33. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-63 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 33 (bouwnummer 4); _____
34. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-64 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 34 (bouwnummer 5); _____
35. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-65 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 35 (bouwnummer 6); _____
36. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-66 te 9301 PT Roden, -
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementsindex 36 (bouwnummer 7); _____
37. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____



- garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-67 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 37 (bouwnummer 8); _____
38. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-68 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 38 (bouwnummer 9); _____
39. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-69 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 39 (bouwnummer 10); _____
40. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-70 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 40 (bouwnummer 11); _____
41. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-71 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 41 (bouwnummer 12); _____
42. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-72 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 42 (bouwnummer 13); _____
43. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-73 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 43 (bouwnummer 14); _____
44. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-74 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 44 (bouwnummer 15); _____
45. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-75 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, – appartementsindex 45 (bouwnummer 16); _____
46. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-76 te 9301 PT Roden, – kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, –



- appartementensindex 46 (bouwnummer 17); _____
47. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-77 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 47 (bouwnummer 18); _____
48. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-78 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 48 (bouwnummer 19); _____
49. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-79 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 49 (bouwnummer 20); _____
50. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-80 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 50 (bouwnummer 21); _____
51. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-81 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 51 (bouwnummer 22); _____
52. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
garagebox/bedrijfsruimte, plaatselijk bekend Vlasveen 4-82 te 9301 PT Roden,
kadastraal bekend gemeente Roden, sectie I, complexaanduiding 6631-A, _____
appartementensindex 52 (bouwnummer 23); _____

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

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN
OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS** _____

De gerechtigde: _____

- gaat hierbij vervolgens over tot voormelde splitsing in appartementsrechten; _____
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; _____
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en _____
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het
Burgerlijk Wetboek als volgt: _____

HET REGLEMENT _____

Gemeld reglement zal omvatten 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 in het register _____ Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te _____ Rotterdam op achttien januari daaraanvolgend in deel 40895 nummer 134. _____ De artikelen van het modelreglement worden beschouwd woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voorzover in die artikelen geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het navolgend "aanvullende reglement". _____

De uitwerkingen, wijzigingen en aanvullingen op de van toepassing verklaarde bepalingen van het modelreglement luiden als volgt. _____

(De navolgende aanduidingen van artikel(-nummers) en lid(-nummers) verwijzen naar en corresponderen met de betreffende aanduidingen in het modelreglement.) _____

UITWERKING MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 1.

De eigenaars van de appartementsrechten zijn als volgt in de gemeenschap _____ gerechtigd: _____

- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **1 tot en met 29**: elk voor **vijfenveertig / tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigste (45/2.754)** gedeelte; _____
- voor wat betreft het privé gedeelte aangeduid met de appartementsindices **30 tot en met 52**: elk voor **drieënzestig / tweeduizend zevenhonderd vierenvijftigste (63/2.754)** gedeelte. _____

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto oppervlakte (vierkante meters) van de voor uitsluitend gebruik bestemde _____ gedeelten. _____

Artikel 25

Lid 1

Deze bestemming is voor elk privé gedeelte: garage/box, opslagruimte en/of _____ bedrijfsruimte. _____

Artikel 42 lid 2.

De naam van de vereniging is: "**Vereniging van eigenaars Boxen Vlasveen 4 fase 1 te Roden**". _____

De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Noordenveld, doch kan elders _____ kantoor houden. _____

Artikel 45 lid 2

Dit artikellid wordt aangevuld met de navolgende bepaling: _____

"De jaarvergadering kan ook digitaal via het digitale platform "teams" of een _____



vergelijkbaar digitaal algemeen toegankelijk vergaderplatform worden gehouden."
Artikel 47 lid 2

- a. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tweeënvijftig (52). Iedere eigenaar van een appartementsrecht brengt een (1) stem uit voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.
- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende voorzieningen die slechts dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle eigenaars – zoals in artikel 8 lid 5 en 6 bedoeld – uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en); het in dit reglement bepaalde omtrent het bijeenroepen en houden van vergaderingen alsmede de besluitvorming in vergaderingen is daarbij van overeenkomstige toepassing.

WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8

Lid 2 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt:

- "2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. Voor wat betreft de schulden en kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen eigenaarslasten en gebruikslasten. De gezamenlijke eigenaars zijn verplicht om in voormelde breukdelen bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn voor zover die betrekking hebben op eigenaarslasten. De gezamenlijke eigenaars zijn verplicht om voor gelijke delen bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn voor zover deze betrekking hebben op gebruikerslasten. Gebruikerslasten zijn in ieder geval de kosten en lasten die betrekking hebben op:

- beveiliging;
- schoonmaak;
- onderhoud terrein
- data aansluiting;
- ADSL;
- electra;
- water;
- een deel van de kosten VVE Beheer.

Alle overige kosten zijn in principe eigenaarslasten.

De vereniging van eigenaars zal ieder jaar bij het vaststellen van de begroting bepalen welke andere schulden en kosten onder het gebruikerslasten dienen te worden begrepen."



Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."

Toegevoegd worden twee extra leden luidende:

"6. De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars worden gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, dan wel door die groep van eigenaars volgens een verhouding als is bepaald in lid 1 dan wel volgens een door de vergadering nader te bepalen verhouding.

Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars en wie tot die groep behoren.

De kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de goederenliften komen ten laste van de eigenaren van de boxen op de verdiepingen.

7. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de garagedeur casu quo toegangsdeur en eventuele zijdeur uitsluitend ten laste komen van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt (maken).

Artikel 17

Artikel 17 wordt geheel gewijzigd en komt te luiden als volgt:

"1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de garagedeuren casu quo toegangsdeuren en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de entrees, de hallen, de gangen, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden) en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte;



- d. de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de gevels, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; _____
- e. de energiebesparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: _____
- de toegangshekken met alarm- en camera-installaties; _____
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de gemeenschappelijke verlichting; _____
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; _____
- g. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; _____
- h. de overige collectieve voorzieningen. _____
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: _____
- a. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; _____
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; _____
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. _____
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte. _____
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang-



van de dag van aanbrenging daarvan. _____

Artikel 22 _____

Artikel 22 lid 1 van het modelreglement wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: _____

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht- of van opstal wenst te vestigen. _____

Geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van zonnepanelen of vergelijkbare installaties die ten behoeve van de gemeenschap op het dak van de privé gedeelten in opdracht van de gerechtigde worden aangebracht. _____

Geen toestemming is vereist voor het aanbrengen van luchtbehandelings-, koel- en vriesinstallaties op het dak van de privé gedeelten ten behoeve van die betreffende privé gedeelten, die tijdens de bouw in opdracht van de gerechtigde worden aangebracht. _____

De aanbreng van deze zonnepanelen of vergelijkbare installaties, luchtbehandelings- en/of, koel- en vriesinstallaties dient echter wel gemeld te worden bij het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Alle extra kosten die de Vereniging van Eigenaren maakt voor onderhoudswerkzaamheden die voortvloeien uit de aanwezigheid van deze installaties zullen ten laste komen van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht. _____

Ter nadere vaststelling van deze afspraken kan op verzoek van de Vereniging van Eigenaren een aparte overeenkomst tussen de betreffende eigenaar/rechthebbende en de Vereniging van Eigenaren afgesloten worden. _____

Artikel 25 _____

Aan het eerste lid wordt toegevoegd: _____

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

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten levende have te houden, exploiteren of verhandelen. _____

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten risicoverhogende producten, waaronder (vergunningplichtige) chemicaliën op te slaan of te produceren. Het is niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. _____

Het is niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als wietkwekerij." _____

Artikel 45 _____

Aan dit artikel wordt toegevoegd een lid 10 luidend als volgt: _____

"10. De oproeping tot de vergadering kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. _____



De stemgerechtigden kunnen, indien het bestuur daartoe besluit, hun stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen."

Aanvulling reglement

De gerechtigde heeft (het voornemen) op een of meerdere percelen, grenzend aan het bij deze akte gesplitste perceel, tevens garageboxen/bedrijfsruimten ontwikkeld (te ontwikkelen) (fase 1 en verder), welke bebouwing aansluit (zal aansluiten) op de op het gesplitste perceel te realiseren bebouwing.

De administratie van de vereniging van eigenaars (bij deze akte opgericht) en de opgerichte (toekomstig op te richten) vereniging(en) van eigenaars, inzake de later te ontwikkelen garageboxen/bedrijfsruimten (fase 1 en verder) zal/zullen financieel en boekhoudkundig samengevoegd worden, nu de betreffende appartementsrechten en bijbehorend erf de facto zullen betreffen één complex van bedrijfsboxen, waarbij gemaakte plaatselijke voorzieningen dienstbaar zullen zijn aan de eigenaars van al de verenigingen.

De vereniging van eigenaars en ook iedere eigenaar van een appartementsrecht garagebox/bedrijfsruimte zal verplicht zijn mede te werken aan het feitelijk, zowel fysiek als administratief, doen realiseren van een groot complex bestaande uit de samenvoeging van de meerdere afzonderlijke fasen.

Overgangsbepalingen

1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, zal geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het complex, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechtendoor de gerechtigde aan derden zijn overgedragen.
3. Gedurende de periode dat de huidige gerechtigde, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Boxcomplex Midden Nederland B.V. voormeld, gelijksoortige complexen ontwikkelt en/of verkoopt dan wel verhuurt, heeft zij onbeperkte en vrije toegang tot het onderhavige complex (inclusief het recht tot toegang tot de meterkast en technische ruimte in het complex en derhalve recht op een sleutel daarvan) zonder beperkingen door de Algemene



Ledenvergadering en/of het bestuur van de Vereniging van Eigenaars en mag zij de reclameuitingen aan en op het gebouw en/of omheining behouden. Het schoonmaken en in stand houden van deze reclameuitingen komt voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

4. Bij de eigendomsoverdracht door de gerechtigde aan de verkrijger zal door de verkrijger een bedrag van éénhonderd euro (€ 100,00) per appartementsrecht verschuldigd zijn, zulks als onderdeel van de eerst verschuldigde voorschotbijdrage.

De voor de wijziging van de akte van splitsing benodigde meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld op vier/vijfde (4/5e) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt. Indien een besluit is genomen als bedoeld in de vorige zin kan de akte van splitsing worden gewijzigd met medewerking van het bestuur.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE)

De gerechtigde heeft het voornemen om op het perceel kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer 6630 (fase 2), grenzend aan het bij deze akte gesplitste perceel, thans eigendom van gerechtigde, tevens garageboxen/bedrijfsruimten te ontwikkelen, welke bebouwing aan de op het gesplitste perceel te realiseren bebouwing vast gebouwd zal worden.

De ontsluiting naar de openbare weg van het perceel kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer 6630 (fase 2) en het bij deze akte gesplitste perceel zal lopen over en weer van beide percelen, indien en zodra de gerechtigde daar tevens garageboxen/bedrijfsruimten heeft ontwikkeld.

De sanitaire ruimte en technische ruimte, zoals die geplaatst worden op het bij deze akte gesplitste perceel, zullen dan mede ten dienste komen van de later te realiseren garageboxen/bedrijfsruimten op het perceel kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer 6630 (fase 2).

Ter uitvoering van het vorenstaande worden bij deze gevestigd en aangenomen:

- a. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer 6630 (fase 2), de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende het recht om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, op de voor partijen ter plaatse kennelijk aangeduide en bekende wijze, en op een voor de eigenaren minst bezwarende wijze.
- b. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in eigendom



zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer 6630 (fase 2), de erfdienstbaarheid inhoudende dat de toestand waarin de percelen zich—
ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook na de voorgenomen—
bebouwing, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid vensters, licht, uitzicht,—
openingen, inbalking, inankering, inbouw, overbouw, rioleringen, afvoerbuizen,—
goten, kolken, ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten—
behoefte van de telefoon, radio-, televisie- en/of draadomroepaansluitingen, de—
afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door drainagebuizen of—
anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen—
of te verbouwen._____

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door—
bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der—
heersende erven._____

- c. over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze bij deze akte—
gesplitste perceel en ten behoeve van en ten laste van het bij gerechtigde in—
eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Roden sectie I nummer—
6630 (fase 2), de erfdienstbaarheid om te manoeuvreren op beide erven, met al—
dan niet gemotoriseerde vervoersmiddelen, op de voor partijen ter plaatse—
kennelijk aangeduide en bekende wijze, en op een voor de eigenaren minst—
bezwarende wijze;_____
- d. ten laste van het bij deze bij deze akte gesplitste perceel en ten behoeve van—
het bij gerechtigde in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente—
Roden sectie I nummer 6630 (fase 2), de erfdienstbaarheid om gebruik te—
mogen maken van de sanitaire ruimte(n) en technische ruimte(n), als ware deze
ruimten in mede-eigendom van de eigenaar(s) van het heersend erf;_____

Alle kosten van gebruik, onderhoud en mogelijke kosten van verdeling, vernieuwing—
van ieder gedeelte der tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden—
gedragen door de eigenaren van die percelen, die ervan kunnen profiteren, elk naar—
ratio van hun gerechtigdheid (breukdeel) in de gesplitste gemeenschappen, conform—
betreffende splitsingsakten. Voormelde rechten van erfdienstbaarheid geven aan de
eigenaar van het heersende erf te allen tijde het recht het dienende erf te betreden,—
indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheden en het onderhoud of de—
vernieuwing der daarmee in verband staande werken nodig is._____

Gemelde erfdienstbaarheden onder a, b, c en d worden gevestigd onder de—
opschortende voorwaarden dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Roden—
sectie I nummer 6630 (fase 2) door de gerechtigde tevens—
garageboxen/bedrijfsruimten gerealiseerd zullen worden en dat een van beide—
percelen (gedeeltelijk) in eigendom van een derde komt._____

**BENOEMING**

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van _____
voormelde vereniging van eigenaars. _____

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. _____

ADMINISTRATEUR

Voor de eerste maal wordt voor de periode van één jaar vanaf heden tot _____
administrateur van de vereniging van eigenaars benoemd: _____

HET VvE Beheer, gevestigd te 5683 MR Best, Wever 16. _____

VOLMACHT RECTIFICATIE

Comparant, handelend als gemeld, verklaarde hierbij volmacht te geven aan ieder—
van de medewerkers van mij, notaris, om voor en namens hen eventueel herstel—
van onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf in deze akte mochten blijken—
voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden—
in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten. _____

VOLMACHT

De voormelde volmacht is verstrekt bij onderhandse akte, die is gehecht aan _____
voormelde akte van levering de dato twee oktober tweeduizend vierentwintig. _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt en verleden te Zoetermeer op de datum in—
het hoofd van deze akte vermeld. _____

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de _____
comparant heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben _____
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, _____
ondertekend, om tien uur tien minuten. _____

(w.g. :) volgt ondertekening



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'Jozef Krol'.

Ondergetekende, mr. Ronald Jozef Krol, notaris te Zoetermeer, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 niet vereist is.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'Jozef Krol'.



DATUM

3 oktober 2024

De Bewaarder
03/10/2024 11:48:32 CEST

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20241003001610

UW KENMERK

2024.010700.01 PV splitsing

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. R.J. Krol
ZOETERMEER

Geachte relatie,

Op 3 oktober 2024 om 10:21 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 89642/44.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20241003001315.

De ondertekenaar van dit stuk is Ronald Jozef Krol.

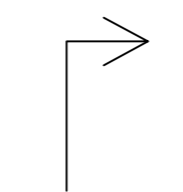
De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: 2024.010700.01 PV splitsing_O.pdf
2. met mede in te schrijven bijlage: depotstuk 20240812100021

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

B



bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte
43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	

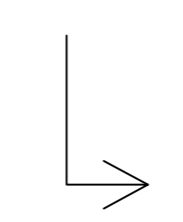
bedrijfsruimte	42
bedrijfsruimte	41
bedrijfsruimte	40
bedrijfsruimte	39
bedrijfsruimte	38
bedrijfsruimte	37
bedrijfsruimte	36
bedrijfsruimte	35
bedrijfsruimte	34
bedrijfsruimte	33
bedrijfsruimte	32
bedrijfsruimte	31
bedrijfsruimte	30

29	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	19
28	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	18
27	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	17
26	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	16
25	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	15
24	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	14
23	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	13
22	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	12
21	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	11
20	bedrijfsruimte	bedrijfsruimte	10

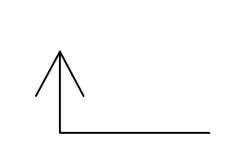
9	bedrijfsruimte
8	bedrijfsruimte
7	bedrijfsruimte
6	bedrijfsruimte
5	bedrijfsruimte
4	bedrijfsruimte
3	bedrijfsruimte
2	bedrijfsruimte
1	bedrijfsruimte
Tech. ruimte	Sanitaire ruimte

Erf

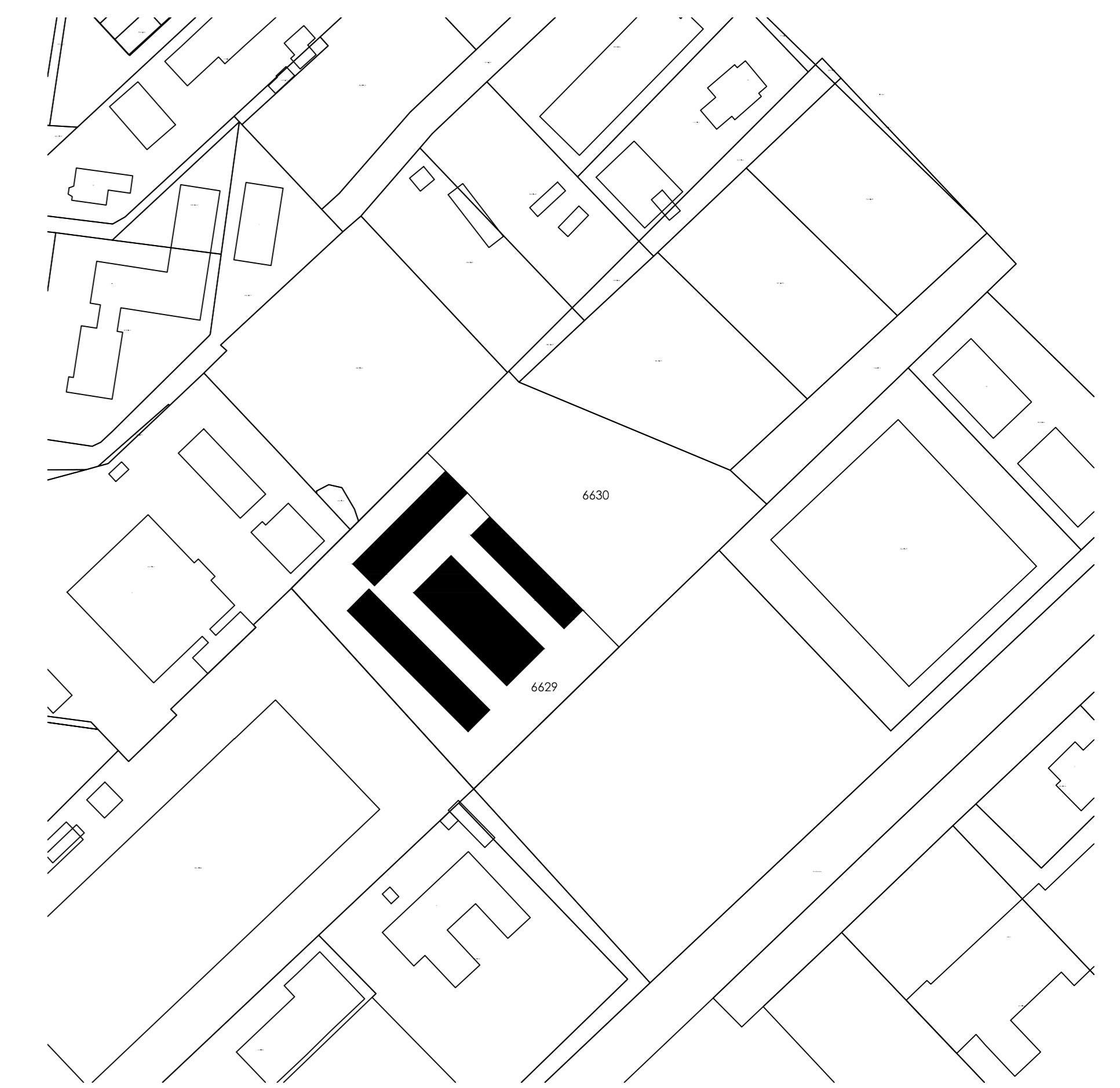
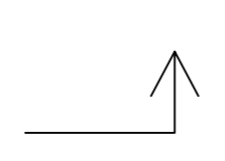
B



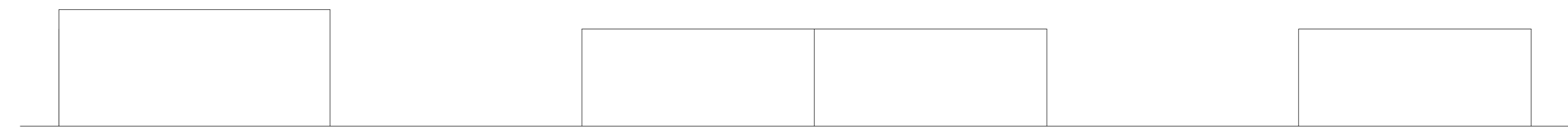
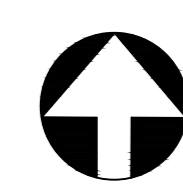
A



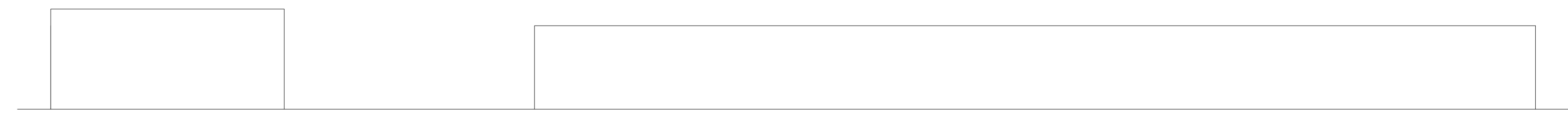
A



SITUATIE
SCHAAL 1:1000



DOORSNEDE AA
SCHAAL 1:100

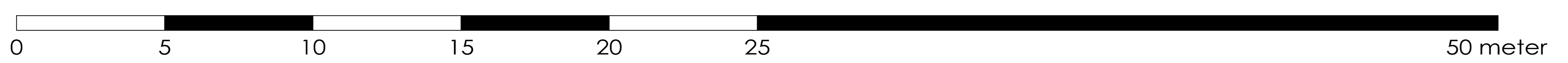
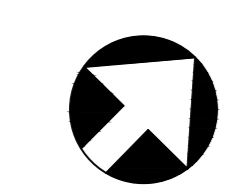


DOORSNEDE BB
SCHAAL 1:100

VOORGENOMEN SPLITSING IN 52 APPARTEMENTSRECHTEN
VAN DE PERCELEN KADASTRAAL BEKEND :

GEMEENTE: RODEN
 SECTIE: I
 NUMMER: 6629

PLATTEGROND
BEGANEGROND
SCHAAL 1:100



project:	Boxcomplex Vlasveen 4 Roden Fase 1				projectnr.
onderwerp:	Splitsingstekening				
schaal:	1:200/ 1:1000	datum:	27-06-2024	gewijzigd:	11-07-2024
formaat:	A0	getekend:	JS	12-08-2024	
					tekening
					1

