

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers**Zwolle 0Z4 12611/194****19-04-2005 13:25****Duret mr. J.A. / 2005.000021.01/HV****\*20050419004023\*****20 volbladen**

met 20 vervolgblad(en)

**Kadaster****HYP.4**

2005.000021.01/HV

**(ONDER) SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN  
WOONRUIMTEN**

Heden, achttien april tweeduizend vijf,  
verscheen voor mij, Meester Jan Arnoldus Duret, notaris te Zwolle:  
de heer Harm Verhagen, werkzaam ten kantore van Duret De Kroon notarissen,  
adres: 8011 LD Zwolle, Eekwal 14-16, geboren te Steenwijk op zes februari  
negentienhonderd acht en vijftig;

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer Petrus Stanislaus Maria Ruigrok, houder van een geldig paspoort nummer  
NF4338406, afgegeven te Arnhem op elf december tweeduizend drie wonende te  
6816 PL Arnhem, Strolaan 11, geboren te Hillegom op zes september  
negentienhonderd vierenvijftig;

die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur  
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM WONEN B.V.**,  
(B.V. nummer 109.0692) statutair gevestigd te Utrecht, te dezer zake  
kantoorhoudende te Zwolle aan de Zwartewaterallee 25, Regio Noord-Oost,  
(Postadres: Postbus 30.050, 8003 CB Zwolle), welke vennootschap is  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken  
voor Utrecht onder nummer 30160235;

hierna genoemd: **AM WONEN**;

blijkende van deze volmacht aan de medewerkers van notariskantoor Duret De  
Kroon uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van  
levering, één oktober tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mij,  
notaris, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de  
Openbare Registers te Zwolle op vier oktober daarna in deel 12532 nummer 55.

De comparant verklaarde te willen overgaan tot **ONDERSPLITSING IN  
APPARTEMENTSRECHTEN** van het aan **AM WONEN** toebehorende  
appartementenrecht kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummer 2277 A  
appartementenindex 1 (hierna ook te noemen het moederappartementenrecht), in  
negenenzestig appartementenrechten in de koopsector en gaf daartoe te kennen als  
volgt:

**DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven moederappartementenrecht  
onder te splitsen in appartementenrechten, waardoor in het gedeelte van de  
onroerende zaak waarop na te melden moederappartementenrecht het uitsluitend  
gebruiksrecht geeft, afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of  
tot privé-gebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van  
de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars.

**INHOUD VAN DEZE AKTE:**

- verklaringen ter verduidelijking van het bij deze akte beoogde rechtsgevolg;
- de omschrijving van de verkrijging van het bij deze akte in  
appartementenrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de appartementenrechten en van het aandeel daarvan in  
het registergoed;

- het reglement van splitsing, waarin opgenomen de rechten en verplichtingen van de eigenaars van de appartementsrechten en het functioneren van de vereniging van eigenaars met betrekking tot de in de appartementensplitsing betrokken rechten;
- bijzondere bepalingen met betrekking tot bestaande kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden.

#### **VERKLARINGEN VOORAF**

1. AM Wonen is uitsluitend rechthebbende tot:

**Het appartementsrecht, uitmakende het negentien/vijftigste (19/50<sup>ste</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eigendom van het perceel ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummer 2271 en het opstalrecht van de percelen ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummer 2272, 2273, 2274 en 2275;**

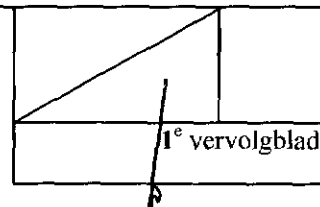
**Deze percelen zijn respectievelijk groot tweeënzeventig are en zevenenveertig centiare (72 a en 47 ca), drie centiare (3 ca), negenenzeestig centiare (69 ca), zes centiare (6 ca) en elf centiare (11 ca) en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van negenenzeestig woonruimten op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping, dertig bergingen, een algemene berging, fietsenbergingen, entree, hal, trappenhuis, meterkastruimte, multifunctionele ruimte met pantry en bergruimte en terras op de eerste verdieping, overdekt zwembad en dakterras op de zesde verdieping en andere bijbehorende ruimten, plaatselijk bekend Porporastraat 50 tot en met 176 (even nummers) en 180 tot en met 188 (even nummers) te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummer 2277 A appartementsindex 1;**

Hoofdgerechtigde tot de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H. nummers 2272 tot en met 2275 is de gemeente Zwolle. Gemeld opstalrecht is gevestigd bij na te melden titel van aankomst, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op vier oktober tweeduizend vier in deel 12532 nummer 55.

Het perceel gemeente Zwolle, sectie H. nummers 2271 is thans belast met zakelijke rechten van opstal als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de te 9723 AB Groningen, aan het Winschoterdiep 50, (Postbus 9501, 9703 LM Groningen) gevestigde besloten vennootschap: Essent Kabelcom B.V.(B.V. nummer 1122272), zoals gevestigd bij voormelde akte deel 12532 nummer 55;

Voormeld appartementsrecht, hierna ook te noemen: "het moederappartementsrecht".

2. AM Wonen wenst over te gaan tot splitsing van "het moederappartementsrecht" in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "het Wetboek".
3. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 5 tot en met 73 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.



Kadaster

4. Op deze tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, heeft de bevoegde bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle een verklaring gesteld, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken

"moederappartementenrecht" luidt: **2277 A appartementenindex 1.**

#### ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het hiervoor omschreven registergoed is door AM Wonen in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op vier oktober tweeduizend vier in deel 12532 nummer 55, van het afschrift ener akte van levering krachtens koop, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend, één oktober tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van Meester J. de Kroon, notaris te Zwolle.

#### SPLITSING REGISTERGOED

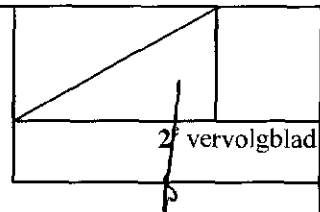
Voormeld moederappartementenrecht is tot stand gekomen bij een akte van splitsing in appartementenrechten, op dertig december tweeduizend vier verleden voor Meester J. de Kroon, notaries te Zwolle. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op éénendertig december tweeduizend vier in deel 12571 nummer 123.

Het moederappartementenrecht wordt bij deze gesplitst in de volgende "onder"appartementenrechten, waarbij het bruto vloeroppervlak als uitgangspunt heeft gediend:

1. Het appartementenrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 50 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 5;
2. Het appartementenrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 52 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 6;
3. Het appartementenrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 54 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 7;
4. Het appartementenrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 56 te

- Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 8;
5. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 58 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 9;
  6. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee balkons op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 72 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 10;
  7. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 74 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 11;
  8. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 76 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 12;
  9. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 78 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 13;
  10. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 80 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 14;
  11. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste



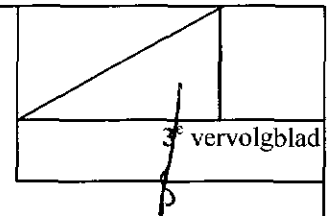


## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee balkons op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 96 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 15;
12. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 98 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 16;
13. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 100 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 17;
14. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 102 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 18;
15. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon en frans balkon op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 104 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 19;
16. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon en frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 120 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 20;
17. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vierde verdieping, alsmede

- een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 122 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 21;
18. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 124 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 22;
  19. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 126 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 23;
  20. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon en frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 128 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 24;
  21. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee balkons op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 144 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 25;
  22. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 146 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 26;
  23. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 148 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 27;



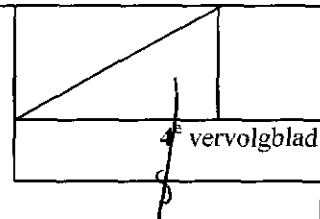
## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

24. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 150 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 28;
25. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 152 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 29;
26. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon en frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 168 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 30;
27. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 170 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 31;
28. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 172 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 32;
29. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 174 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 33;
30. Het appartementsrecht, uitmakende het drie/éénhonderdachtenzestigste (3/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend

gebruik van een woonruimte met balkon en frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 176 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 34;

31. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 70 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 35;
32. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 68 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 36;
33. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 66 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 37;
34. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 64 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 38;
35. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 62 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 39;
36. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met terras op de eerste verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 60 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A

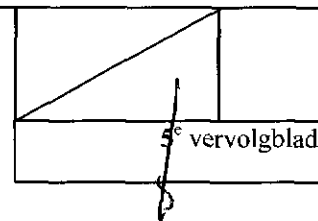


# Kadaster

- appartementsindex 40;
37. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee balkons op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 94 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 41;
38. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 92 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 42;
39. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 90 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 43;
40. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met balkon op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 88 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 44;
41. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 86 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 45;
42. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 84 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 46;
43. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld

moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de tweede verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 82 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 47;

44. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 118 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 48;
45. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 116 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 49;
46. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 114 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 50;
47. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 112 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 51;
48. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 110 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementenindex 52;
49. Het appartementenrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementenrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met frans balkon op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend



# Kadaster

- Porporastraat 108 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 53;
50. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de derde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 106 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 54;
51. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 142 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 55;
52. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 140 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 56;
53. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 138 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 57;
54. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 136 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 58;
55. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 134 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 59;
56. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste

(2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 132 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 60;

57. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de vierde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 130 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 61;
58. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 166 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 62;
59. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 164 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 63;
60. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 162 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 64;
61. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 160 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 65;
62. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping,



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 158 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 66;
63. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 156 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 67;
64. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de vijfde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 154 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 68;
65. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met twee franse balkons op de zesde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 188 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 69;
66. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 186 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 70;
67. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 184 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 71;
68. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 182 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 72;

69. Het appartementsrecht, uitmakende het twee/éénhonderdachtenzestigste (2/168ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld moederappartementsrecht en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woonruimte met een frans balkon op de zesde verdieping, alsmede een fietsenstalling op de begane grond, plaatselijk bekend Porporastraat 180 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 73.

De appartementsrechten behoren alle aan AM Wonen toe.

#### **REGLEMENT**

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd-tweënnegentig verleden voor de waarnemer van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna cursief zijn aangegeven. Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:

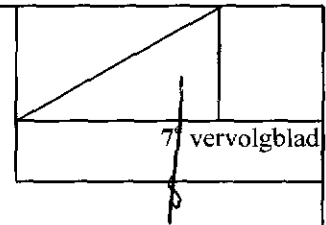
#### **A. DEFINITIES**

##### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het (*gedeelte van het*) gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een tot een *onderappartementsrecht*, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan.

#### **B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN**



# Kadaster

## Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

## C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

### Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties van het appartement met indexnummer 1 betreft;

- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

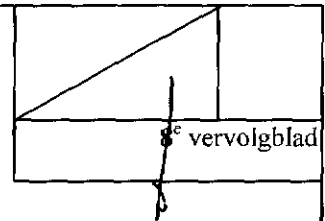
#### **D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN**

##### **Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.  
Tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31 eerste lid, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.  
*Het eerste boekjaar loopt vanaf de dag waarop de vereniging van eigenaars leden kent en eindigt op een en dertig december van hetzelfde of het daarop volgende kalenderjaar.*
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, *zal dit overschot worden overgebracht naar het reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

##### **Artikel 5**

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.  
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.



# Kadaster

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

## Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van *tien euro* (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

## Artikel 7

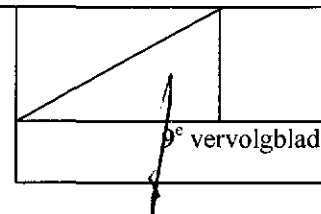
1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

## E. VERZEKERINGEN

### Artikel 8

1. Met inachtneming van het dienaangaande in het reglement van splitsing van de hoofdsplitsing bepaalde draagt het bestuur zorg voor de verzekering bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:  
 "Zolang er sprake is van splitsing in onderappartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.  
 Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.  
 Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.  
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van *tweeduizend vijfhonderd euro* (€ 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door



# Kadaster

de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

## F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

### Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
  - a. de grond, de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de daken, het geraamte en de gevels, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de raamkozijnen met glas, de deuren met kozijnen welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en de hellingbanen, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
  - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering

niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

**Artikel 10**

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

**Artikel 11**

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

**Artikel 12**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

**Artikel 13**

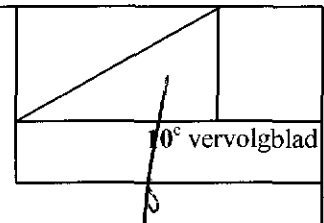
1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

**Artikel 14**

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

**Artikel 15**





## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

### Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

### G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

#### Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming als bij dat appartementsrecht is omschreven.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

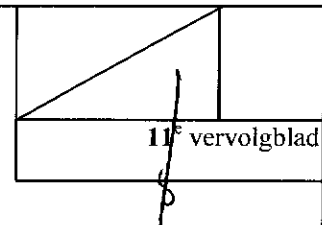
5. *De vloerbedekking van de privégedeelten dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Bij toepassing van harde vloerafwerkingen in die gedeelten dient de isolatie-index voor contactgeluid tussen de privégedeelten, waarin deze vloerbedekking wordt aangebracht en de aangrenzende privégedeelten, te voldoen aan tenminste plus tien decibel, gemeten volgens NEN 5077. De hier bedoelde harde vloerafwerkingen dienen te allen tijde los gelegd te worden ten opzichte van constructie-, separatie- en buitenwanden. Deze eis geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers en toiletten, maar is wel van toepassing op het aanbrengen van een bubbelbad, jacuzzi of een soortgelijke installatie in de sanitaire ruimten van de privégedeelten van de appartementen.*
6. *Mechanische installaties welke aanwezig zijn bij de oplevering van het gebouw dienen in stand te worden gehouden en mogen niet gewijzigd worden, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.*

*Het is de eigenaars en gebruikers van een appartementsrecht verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op*

- kanalen die daartoe niet zijn bestemd of hiertoe een luchtgat in de gevel te maken, alsmede om open vuur/haard-installaties aan te leggen.*
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
  8. *De privéterrassen en –balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nooit zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht die het draagvermogen van die terrassen, van het onderliggende dak of van het balkon overschrijden, om schade aan de balkons, plafonds en de daken te voorkomen.*  
*Ook zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de aangrenzende privégedeelten niet meer optimaal is.*

#### **Artikel 18**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, het onderhoud en vernieuwing van de individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het schilderwerk van radiatoren.  
 Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.  
*Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende.*  
*Als wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende*



## Kadaster

*waterkerende laag onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van het daaronder gelegen appartementsrecht komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald.*

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. *Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing.*

### Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

### Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

### Artikel 22

*Niet van toepassing.*

### Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en

andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

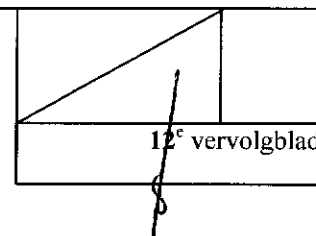
#### **H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER**

##### **Artikel 24**

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.  
*Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien de tekst van de in dit lid bedoelde verklaring is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voorzieningen aan een ander in gebruik wordt gegeven.*
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

##### **Artikel 25**

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het



# Kadaster

desbetreffende privé gedeelte.

## Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand *die niet heeft voldaan aan het in artikel 24 bepaalde*.
2. De gebruiker *die niet heeft voldaan aan het in artikel 24 bepaalde* of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

## I. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

### Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

#### **J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT**

##### **Artikel 28**

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd 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 voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

#### K. OVERTREDINGEN

##### Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

#### L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

##### I. Algemene bepalingen

##### Artikel 30

1. *Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle en de vereniging is gevestigd te Zwolle.*
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

##### Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

##### Artikel 32

1. *Er wordt een reservefonds gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan*

bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. *De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds in vastrentende waarden.*
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

## **II. Vergadering van eigenaars**

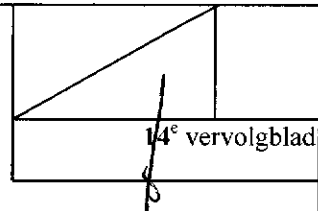
### **Artikel 33**

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

*Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing*

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.





## Kadaster

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet mede gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.  
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

### Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op éénhonderdachtenzestig stemmen, te weten:
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 5 tot en met 34 elk **drie** stemmen,
  - voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 35 tot en met 73 elk **twee** stemmen.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht.  
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

### Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde,

daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 36**

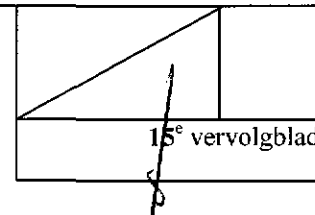
Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

#### **Artikel 37**

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 38**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.



# Kadaster

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.  
*Zolang de vergadering bedoeld bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).*
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131

vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

10. *Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht.*

#### **Artikel 39**

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 38 lid 5.  
Zodanige overeenkomsten kunnen niet worden aangegaan indien de daaruit voortvloeiende verplichtingen zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene (op)levering van het in appartementsrechten gesplitste gebouw, tenzij die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten aan derden is overgedragen.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.
3. *De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.*

#### **Artikel 40**

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### **III. Bestuur van de vereniging**

#### **Artikel 41**

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.  
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.  
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven,

# Kadaster

het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

## Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

## Artikel 43

1. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.
2. Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

## Artikel 44

*Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.*

*Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer voor alle huishoudens (2000=100).*

*De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode voor één jaar eindigt of bij het ontbreken van die publicatie van de laatste daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.*

*Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling van de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.*

#### **M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

##### **Artikel 45**

1. Er is een huishoudelijk reglement, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw worden opgenomen

Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de Wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van de hoofdsplitsing of besluiten op grond van hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden. De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste

# Kadaster

twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

## N HOOFDSPLITSING

### Artikel 46

*Het stemrecht in de vergadering van eigenaars der hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering dan wel diens schriftelijk gemachtigde, tenzij anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.*

*In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren.*

## OVERGANGSBEPALINGEN

1. Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op eenendertig december tweeduizend zes.
2. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de vereniging benoemd: de te 8013 RG Zwolle, aan Galvaniweg 2 gevestigde stichting: "Woningstichting SWZ".
3. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
4. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door AM Wonen aan derden is overgedragen.

## O BIJZONDERE BEPALINGEN

Voor wat betreft de staat van de grond waarop het complex is dan wel zal worden gebouwd, wordt verwezen naar voormelde akte (deel 12532 nummer 55), waarin ondermeer staat vermeld:

### Aanvang citaat

*"- dat de bodem ter plaatse waar de woningbouwactiviteiten zullen plaatsvinden op een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aanvaarde wijze is onderzocht op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen, blijkende van dit onderzoek ter plaatse waar de bouw-activiteiten zullen plaatsvinden, uit:*

*een op twee maart tweeduizend twee door Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen uitgebracht rapport genaamd "Verkennd bodemonderzoek wijk Holtenbroek te Zwolle"; en*

*een op veertien mei tweeduizend twee door Tauw B.V. te Deventer uitgebracht rapport genaamd "Verkennd land- en waterbodemonderzoek "Bachplein" Holtenbroek te Zwolle",*

waarop betrekking heeft een memo de dato vier maart tweeduizend vier, inzake beoordeling bodemonderzoeken aan het Bachplein, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht;

en

- dat op grond van voormeld onderzoek het verkochte geschikt is bevonden voor de daaraan gegeven bouwbestemming.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden."

#### **Einde citaat**

Voor wat betreft het bestaan van gemeentelijke verkoopvoorwaarden wordt verwezen naar voormelde akte (deel 12532 nummer 55), in welke akte de gemeente Zwolle als verkoopster optrad en de AM WONEN als koopster werd aangeduid, uit welke akte het volgende wordt aangehaald:

#### **aanvang citaat kettlingbedingen**

#### "Bestemming en gebruik

#### Artikel 8

a. *Koopster is verplicht de verkochte grond te bestemmen voor het stichten respectievelijk aanpassen dan wel renoveren en het in stand houden van een complex van negenenzestig nieuwe koopappartementen, drieëndertig nieuwe huurappartementen en vierentwintig bestaande, deels aan te passen, huurappartementen vierduizend vijfhonderdzesenzestig vierkante meter verhuurbare nieuwe winkelruimte en éénderduizend driehonderdveertig vierkante meter verhuurbare bestaande deels te renoveren winkelruimte.*

*Een en ander conform de door de gemeente op negenentwintig juli tweeduizend vier afgegeven bouwvergunning eerste fase nummer 033001302, of later te verstrekken bouwvergunning(en) in het kader van het Bachplein-project.*

b. *Koopster en haar rechtsopvolgers zijn voorts jegens de Gemeente Zwolle verplicht de drieëndertig huurappartementen (twee persoonseenheden ten behoeve van studenten) gedurende tien jaar als goedkope huurpanden voor studenten te (doen) exploiteren. Bestemmingswijzigingen, of wijziging van het gebruik zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle is niet toegestaan. Aan eventuele goedkeuring van bestemmingswijziging dan wel wijziging van het gebruik kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle voorwaarden verbinden.*

c. *Koopster is verplicht om ten behoeve van de winkelruimte zorg te dragen voor het inpandig verzamelen van bedrijfsafval. De gemeente is verplicht om voor haar rekening ten behoeve en in de nabijheid van de complexen huur- en koopwoningen voldoende voorzieningen te treffen voor het verzamelen en de afvoer van huisvuil.*

d. *de afsluitbare passage, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte, met "2004-164 B gemerkte situatietekening, heeft de status van openbaar gebied. Hiermee wordt bedoeld dat het een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV(Algemene Politie Verordening).*

*Het beheer en onderhoud van dit gebied berusten bij de juridisch eigenaar.*

e. *De verkochte stroken grond zoals met blauwe streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met "2004-164 B gemerkte situatietekening, zullen*



# Kadaster

voor rekening van de gemeente Zwolle en conform de aansluitende gemeentelijke bestrating worden aangelegd en onderhouden.

- f Indien door koopster de bestaande vierentwintig huurappartementen worden doorverkocht tegen een hoger bedrag dan één miljoen achthonderdvierenveertigduizend driehonderdzevenendertig euro (€ 1.844.337,00), zullen de meeropbrengsten ten gunste van de gezamenlijke grondexploitatie (als bedoeld in de samenwerkingsovereenkomst) komen. Onder meeropbrengsten wordt niet gerekend de verschuldigde overdrachtsbelasting.
- g het is koopster niet toegestaan het bij deze verkochte te vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, indien en zolang het in het eerste lid van dit artikel omschreven bouwprogramma niet ten genoegen van de gemeente is gerealiseerd. Aan voornoemde toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden. De hiervoor bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen AM Wonen en diens wederpartij gesloten koop-/aannemingsovereenkomst of koopovereenkomst betreffende een op het verkochte te realiseren woning dan wel bedrijfsruimte, waarbij AM Wonen zich tegenover die wederpartij(en) verplicht datgene te realiseren.

## Aanvang en voltooiing Bouw

### Artikel 9

1. Koopster verbindt zich uiterlijk twee maanden nadat zij de beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning een aanvang te maken met de bouw.
2. Na de start van de bouw dient koopster een regelmatige voortgang in de bouw te bevorderen en het bouwplan in totaliteit te voltooien binnen dertig maanden nadat met de uitvoering een begin is gemaakt.
3. Ten aanzien van de realisatie van de totale winkelruimte heeft AM Wonen een inspanningsverplichting om dit te hebben voltooid uiterlijk op één april tweeduizend zes, een en ander zoals is bepaald in artikel 16 lid 1.
4. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle kan de gestelde termijnen van het in uitvoering nemen en voltooien van het bouwplan, zonodig, verlengen.

## Herbouwverplichting

### Artikel 10.

De koopster is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op het verkochte te stichten opstallen, deze binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn te doen herbouwen.

## Noodzakelijke voorzieningen

### Artikel 11.

1. De gemeente behoudt zich het recht voor, indien zulks noodzakelijk mocht zijn, om in het onbebouwde terrein van het verkochte dat tot een halve meter is gelegen van het terrein dat als openbaar is bestemd, masten ten behoeve van de openbare straatverlichting, straatnaamborden alsmede kabels en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, centraal antennesysteem en dergelijke te doen aanleggen, te houden en te onderhouden casu quo daartoe aan derden toestemming te verlenen.  
Voorts moet koopster gedogen, dat ten behoeve van de nutsbedrijven kabels en leidingen, sectie-, verdeel- en manipulatiekasten aan, op, onder of bij het gebouwde worden aangebracht, één en ander in overleg met de koopster.

2. *Koopster is verplicht mee te werken om, daar waar zulks nodig is ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel genoemde voorzieningen, ten laste van het verkochte een recht van opstal te vestigen, één en ander zoals is bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, zulks voor het hebben, houden en onderhouden, respectievelijk vervangen van de aan de gemeente alsmede aan de nutsbedrijven in eigendom toebehorende kabels, leidingen, kabelkasten en dergelijke.  
De kosten verbonden met het vestigen van het recht van opstal, komen voor rekening van de opstaller.*
3. *De kosten van eventuele herbestrating of herbeplanting zijn voor rekening van de gemeente, respectievelijk van de desbetreffende derde.*
4. *De koopster is verplicht de ten behoeve van de bebouwing aan te leggen riolen, putten, en dergelijke voor de afvoer van fecaliën en huishoudwater onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor haar rekening op de openbare riolering te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden.*
5. *De koopster is verplicht, ten behoeve van de afvoer van dakhemelwater van de te stichten woningen en de te stichten bergingen, alsmede de afwatering van de achterpaden, een gescheiden systeem aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het regenwater mag niet worden afgevoerd naar de riolering, maar dient op een infiltratierool te worden geloosd.*
6. *De parkeervoorzieningen worden door de gemeente volgens geldende normen ontworpen en aangelegd op basis van de afspraken die hieromtrent worden gemaakt in het Plan van aanpak dat door de stuurgroep Holtenbroek wordt vastgesteld.  
De gemeente zal zich inspannen om bij de opening van het winkelcentrum zoveel mogelijk aansluitende bestratingen en de benodigde parkeervoorzieningen gereed te hebben.*

Kosten aansluiting

Artikel 12.

*Koopster is verplicht enzovoorts;*

Kettingbeding

Artikel 13

*De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde dat koopster zich jegens de gemeente Zwolle verbindt, en zich verplicht om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, de in de artikelen 8, 10, 11 en 14 genoemde bedingen, alsmede deze bepaling, voor zover deze bepalingen alsdan nog van toepassing zijn, woordelijk op te zullen nemen, aan de nieuwe eigenaar(s) te zullen opleggen en ten behoeve van de gemeente Zwolle te bedingen en aan te nemen.*

Boeteclausule

Artikel 14

1. *Koopster verbeurt, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente bij elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 8 lid g, artikel 10 en artikel 13 lid 1 en 2 een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd de rechten van de gemeente de meerdere schade te vorderen die de gemeente lijdt door de overtreding of niet nakoming.*
2. *Koopster verbeurt, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de*

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente bij elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 9 lid 1 en lid 2 een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de totale koopsom minus de koopsom voor de bestaande vierentwintig appartementen (het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 1588 A -1), onverminderd de rechten van de gemeente de meerdere schade te vorderen die de gemeente lijdt door de overtreding of niet nakoming.

3. Koopster verbeurt, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente bij elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 8 lid b een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per huurappartement (twee persoonseenheden ten behoeve van studenten), onverminderd de rechten van de gemeente de meerdere schade te vorderen die de gemeente lijdt door de overtreding of niet nakoming.
4. Bij niet nakoming van de verplichtingen van het bepaalde in artikel 8 lid c, is de koopster na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00)- voor elke dag dat koopster in gebreke is, met een maximum van twintigduizend euro (€ 20.000,00).
5. Bij niet nakoming van de verplichtingen omtrent het bepaalde over beheer en onderhoud in artikel 8 lid d, is koopster na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) voor elke maand of een gedeelte van de maand dat de koopster in gebreke is.
6. Bij niet nakoming van de verplichtingen van het bepaalde in artikel 11 lid 1, lid 4 en lid 5 is koopster na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat koopster in gebreke is, onverminderd de rechten van de gemeente de meerdere schade te vorderen die de gemeente lijdt door de overtreding of niet nakoming.
7. Koopster verbeurt, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente bij elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 11 lid 2 een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de rechten van de gemeente de meerdere schade te vorderen die de gemeente lijdt door de overtreding of niet nakoming.
8. Een boetevordering blijft achterwege wanneer de koopster na in gebreke te zijn gesteld, binnen de termijn van de ingebrekestelling alsnog aan haar verplichtingen uit deze overeenkomst voldoet.
9. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst in rechte nakoming te vorderen."

**Einde citaat kettingbedingen**

Voor het bestaan van opstalrechten, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden wordt teven verwezen naar voormelde akte (deel 12532 nummer 55), waarin ondermeer staat vermeld:

**Aanvang citaat**

**"BEPERKTE RECHTEN**

**RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN OVER-/ONDERBEBOUWINGEN EN KOLOMMEN**

De gemeente (hierna te noemen: de grondeigenaar) verleent bij deze aan AM Wonen (hierna te noemen: de opstaller), die aanvaardt het recht van opstal strekkende tot het hebben en houden van kolommen, zomede van overbouwning en funderingen op gedeelten van het aan de gemeente Zwolle in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 1156 en 1625 gedeeltelijk, (thans kadastraal bekend als sectie H, nummers 2272, 2273, 2274 en 2275) wordende het recht tot het hebben en houden van kolommen, overbouwningen en funderingen met betrekking tot de aan AM Wonen overgedragen percelen, voor zoveel nodig in de vorm van een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van voormelde aan de gemeente verblijvende kadastrale percelen sectie H nummer 1156 en 1625 beiden gedeeltelijk en ten behoeve van het bij deze akte aan AM Wonen verkochte, een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, gemerkt 2004-164.

Met betrekking tot deze opstalrechten gelden de volgende bepalingen:

1. het opstalrecht is eeuwigdurend, is verleend om niet en zonder verplichting van de opstaller tot betaling van een periodieke retributie aan de grondeigenaar;
2. het opstalrecht geeft overeenkomstig haar aard de opstaller het recht de kolommen, overbouwning en funderingen in eigendom te hebben;
3. alle schade die door verwijtbaar handelend of nalaten door of vanwege de opstaller ontstaat, is voor rekening van de opstaller;
4. de eigenaar doet afstand van elk hem te eniger tijd toekomend recht wijzigingen of opheffing van het recht van opstal te vorderen en kan het opstalrecht niet opzeggen;  
de opstaller kan het recht niet opzeggen of daarvan eenzijdig afstand doen;
5. de opstaller is bevoegd zijn opstalrecht of enig deel daarvan te vervreemden of in mede-eigendom in te brengen, in een splitsing in appartementsrechten te betrekken, - wordende bij deze door de grondeigenaar uitdrukkelijk de vereiste toestemming tot splitsing in appartementsrechten gegeven -, het te bezwaren met zakelijke genots-, gebruiks- en zekerheidsrechten, alsmede het opstalrecht of één of meer van de daaronder vallende werken onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan.

**ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEID**

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en de aan de gemeente direct belendende grondpercelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H, nummer 1156 en 1625, beiden gedeeltelijk, worden zoveel nodig over en weer erfdienstbaarheden gevestigd teneinde de uit de bouw voortvloeiende - met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige -situaties te legaliseren, zodat de situatie, zoals deze zal zijn ontstaan na gereedkomen van het hele complex te allen tijde gehandhaafd kan blijven.

**INFRASTRUCTURELE WERKEN**

1. Het onbebouwde gedeelte van het verkochte, aangeduid als de passage, is bestemd om te worden gebruikt als openbare ruimte in de zin van de APV van de Gemeente Zwolle. AM Wonen verplicht zich dit gedeelte als openbare

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ruimte te houden en te onderhouden. De voormelde passage mag buiten de openingstijden van de winkels worden afgesloten.

2. De inrichting van de openbare ruimte als bedoeld in het hiervoor vermelde eerste lid zal door AM Wonen worden aangelegd en onderhouden.
3. Het bepaalde in de voormelde leden 1 en 2, alsmede het in dit lid bepaalde moet bij elke vervreemding van het project of een gedeelte daarvan en bij elke toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht op het project of een gedeelte daarvan aan de opvolgende eigenaar of gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente.
4. De Gemeente kan bij niet nakoming of overtreding van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 een boete opleggen van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) voor elke maand of een gedeelte van de maand dat de koopster in gebreke is. Deze boete is opeisbaar nadat de overtreder door de Gemeente bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld en het verzuim binnen een termijn van acht dagen niet heeft opgeheven en laat onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding en/of nakoming."

**Einde citaat**

Voorts staat in voormelde akte (deel 12532 nummer 55), nog het navolgende vermeld:

**Aanvang citaat**"Volmacht tot vestiging recht van opstal

De comparant sub 2, handelend in zijn gemelde hoedanigheid, geeft hierbij tevens volmacht aan de medewerk(st)ers van het kantoor van mij, notaris, ten behoeve van de te 8025 BR Zwolle, Dokter Klinkertweg 1, gevestigde besloten vennootschap: **EDON Groep B.V.**, B.V. nummer 444578 (correspondentieadres: Postbus 196, 8000 AD Zwolle) voor de vestiging van een recht van opstal voor de bestaande middenspanningsruimte, staande en gelegen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummer 1310, zoals met oranje kruisarcering is aangegeven op voormelde tekening gemerkt 2004-164 B, hieruit bestaande dat de Edon gerechtigd is om vanaf de openbare weg de middenspanningsruimte met een kabel te bereiken, hierin bestaande dat de Edon gerechtigd is daarvan gebruik te maken voor het leggen, hebben, onderhouden en daaruit wegnemen van een of meer leidingen, alsmede het recht om daartoe de onroerende zaak te betreden en aldaar werkzaamheden te verrichten."

**Einde citaat**ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

AM Wonen geeft hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van Duret de Kroon Notarissen

- A. tot het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de akte van splitsing en bijbehorende tekeningen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie. De onherroepelijke volmacht geldt gedurende de bouw en tot een jaar na oplevering aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van het gehele gebouw genaamd: Vereniging van Eigenaars Infocuswoningen Bachplein te Zwolle te Zwolle.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door AM Wonen BV dan wel het bestuur schriftelijk aan alle eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door AM Wonen BV dan wel het bestuur van voormelde Vereniging van Eigenaars niet aan alle eigenaren kennis is gegeven, dat van de door

hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht.

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een appartementsrecht en bij elke toekenning van een zakelijk recht op diens betreffende appartementsrecht(en) binnen voornoemde termijn, is de eigenaar verplicht aan diens rechtsopvolger(s) de verplichting op te leggen tot afgifte van gelijke volmacht. AM Wonen BV verklaart ermee in te stemmen.

De voormelde Vereniging van Eigenaars kan bij niet nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Deze boete is opeisbaar nadat de overtreder door de Vereniging van Eigenaars bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld en het verzuim binnen een termijn van acht dagen niet heeft opgeheven en laat onverminderd het recht van de Vereniging van Eigenaars op schadevergoeding en/of nakoming;

- B. voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van overpad, ten behoeve van de middenspanningsruimte waarvoor een opstalrecht zal worden gevestigd, eigendom van de te 8025 BR Zwolle, Dokter Klinkertweg 1, gevestigde besloten vennootschap: **EDON Groep B.V.**, B.V. nummer 444578 (correspondentieadres: Postbus 196, 8000 AD Zwolle), en ten laste van het gemeenschappelijke omliggende terrein van het complex, om op de voor de eigenaren van het complex minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar voormelde middenspanningsruimte.

De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is, voor zover vereist, door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte kennis te hebben 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 verschenen persoon en vervolgens door mij notaris, om *tien uur en veertig minuten*. (Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

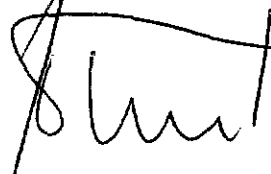
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.A. Duret

Ondergetekende, Meester Jan Arnoldus Duret notaris te Zwolle, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. J.A. Duret

Ondergetekende, Meester Jan Arnoldus Duret notaris te Zwolle (correspondentie adres: Postbus 1575, 8001 BN Zwolle), verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op 19-04-2005 om 13:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 12611 nummer 194.

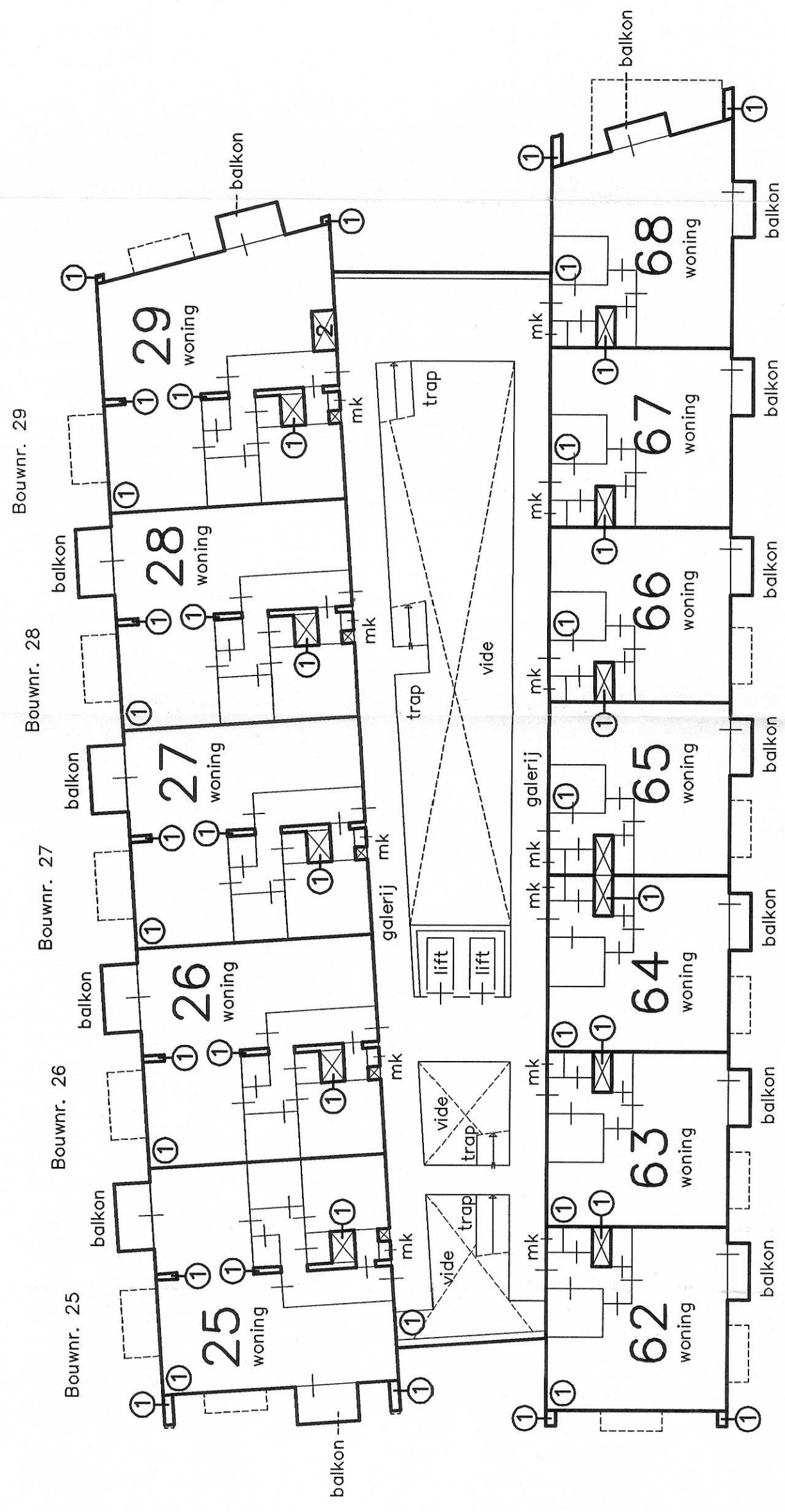
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20050419000083, 20050419000084.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

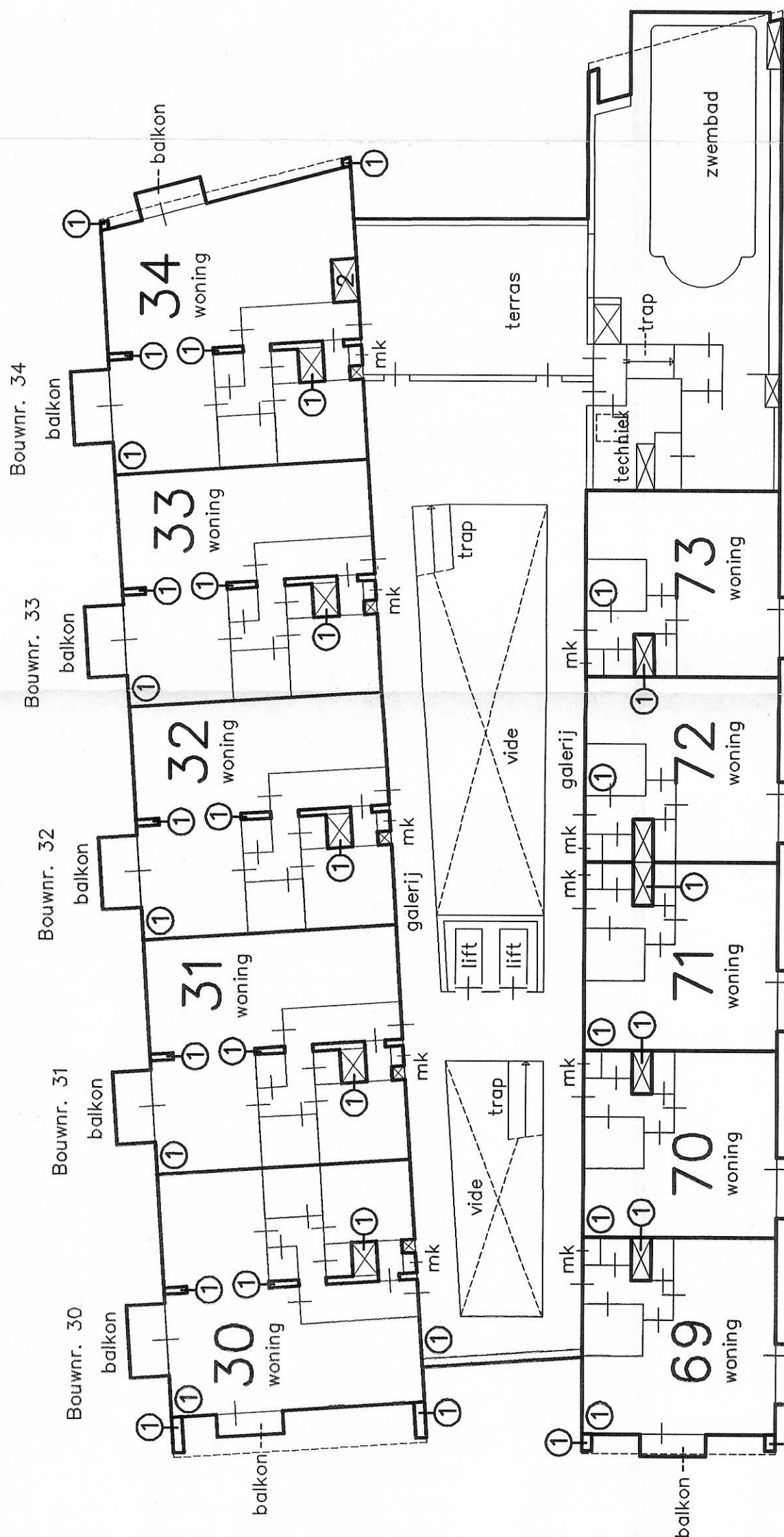




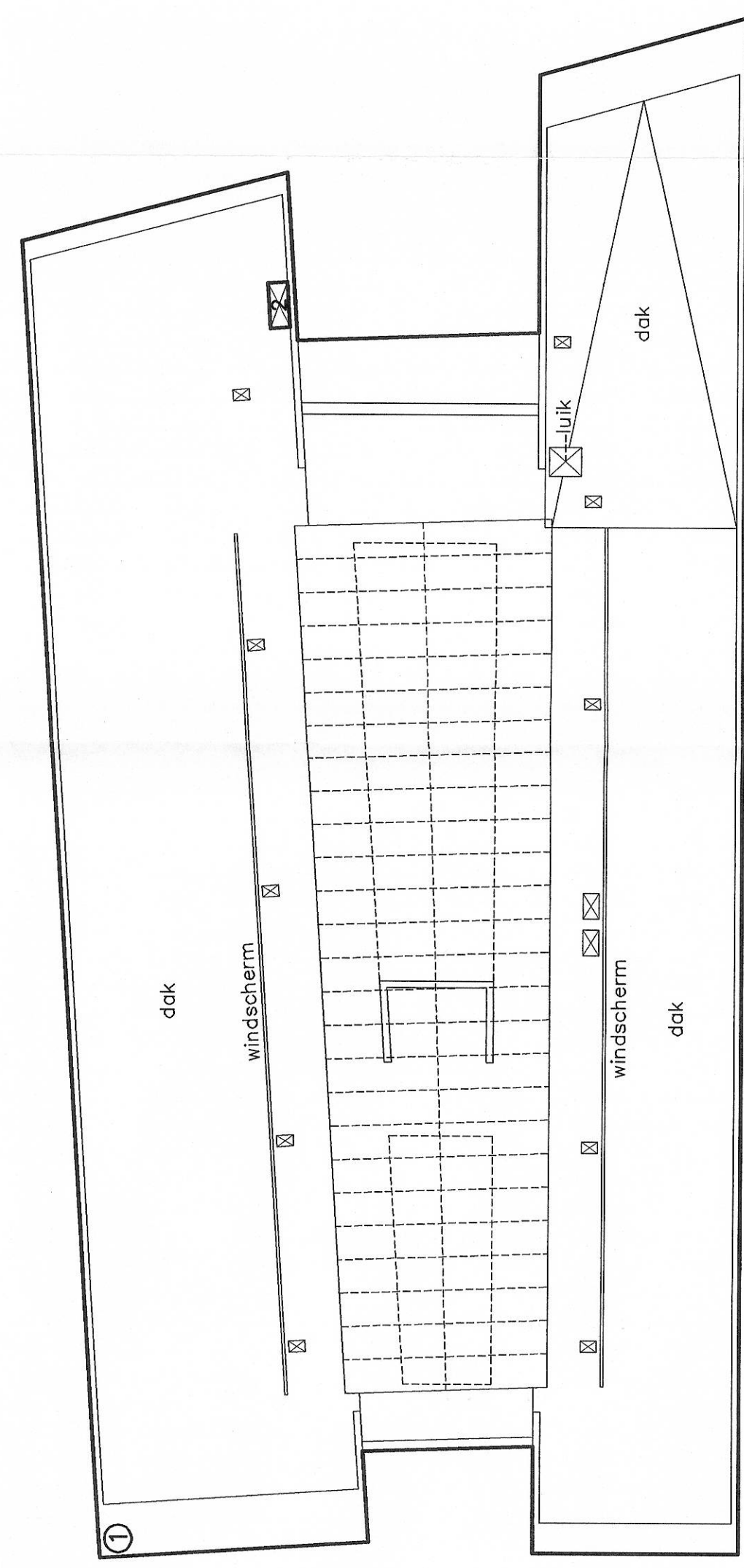




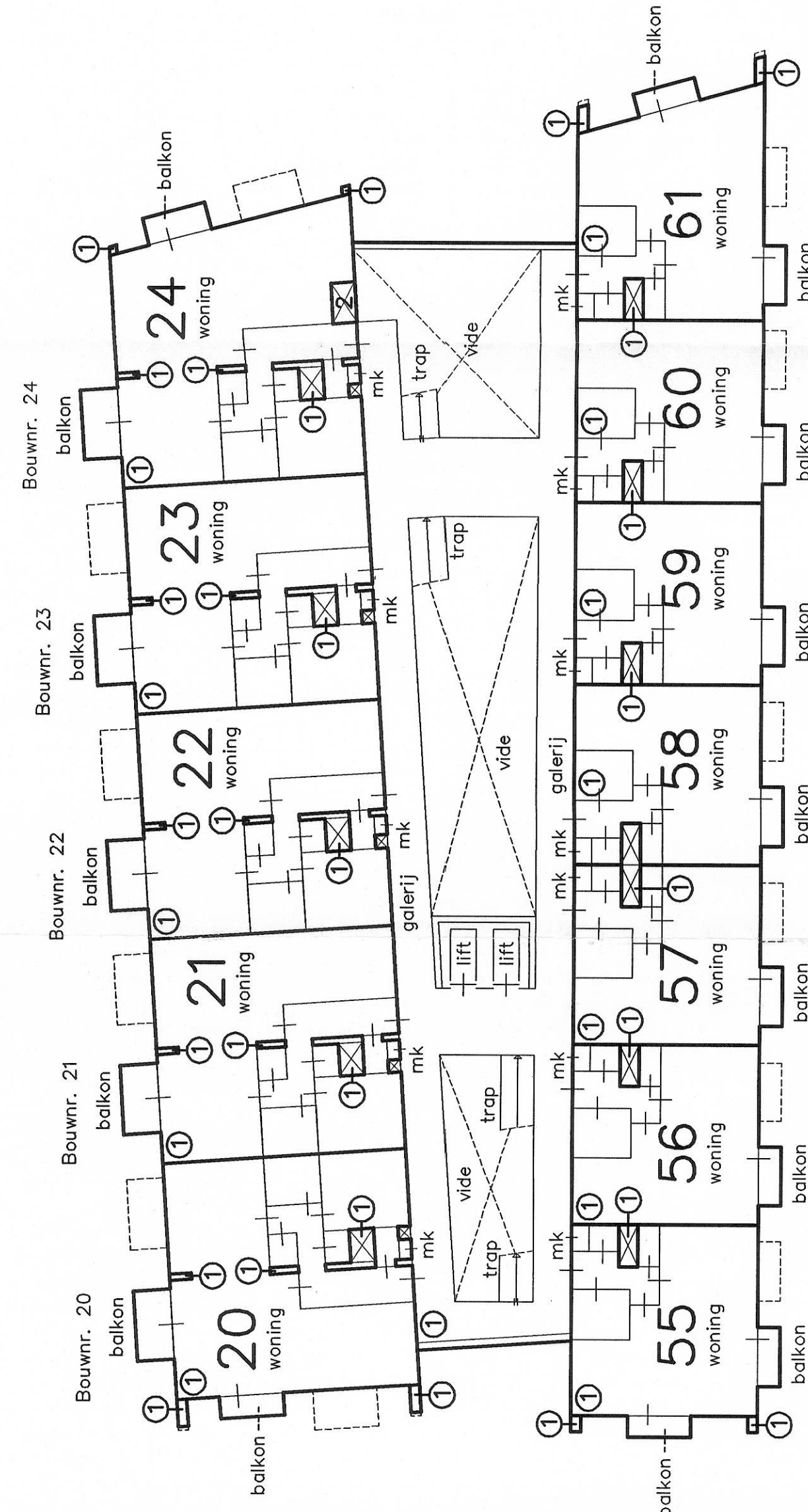
Bouwnr. 62  
Blok A  
5e verdieping  
Schied 1 a 200



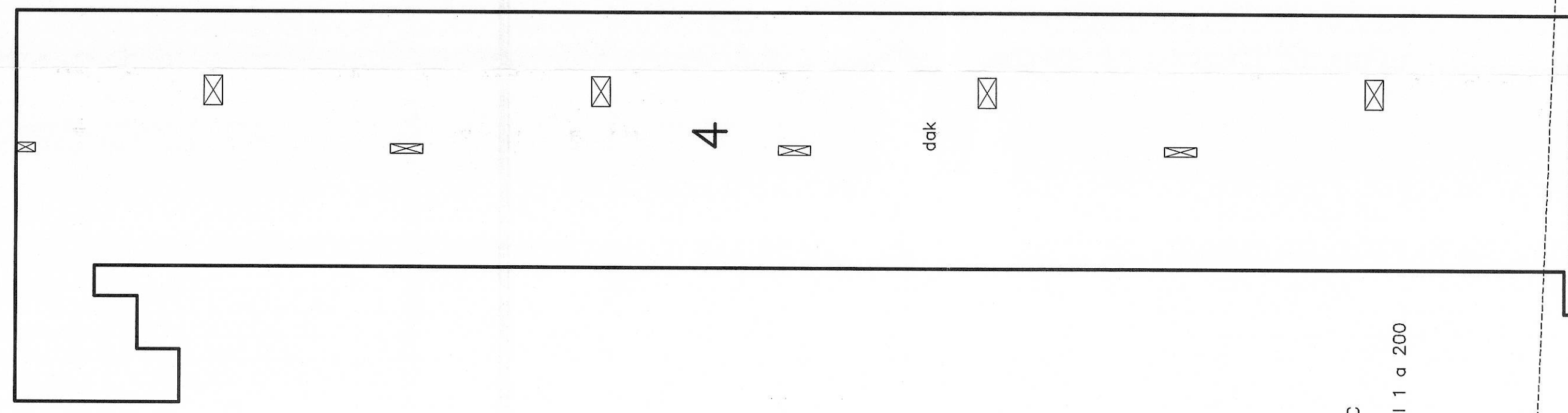
Bouwnr. 69  
Blok A  
6e verdieping  
Schied 1 a 200



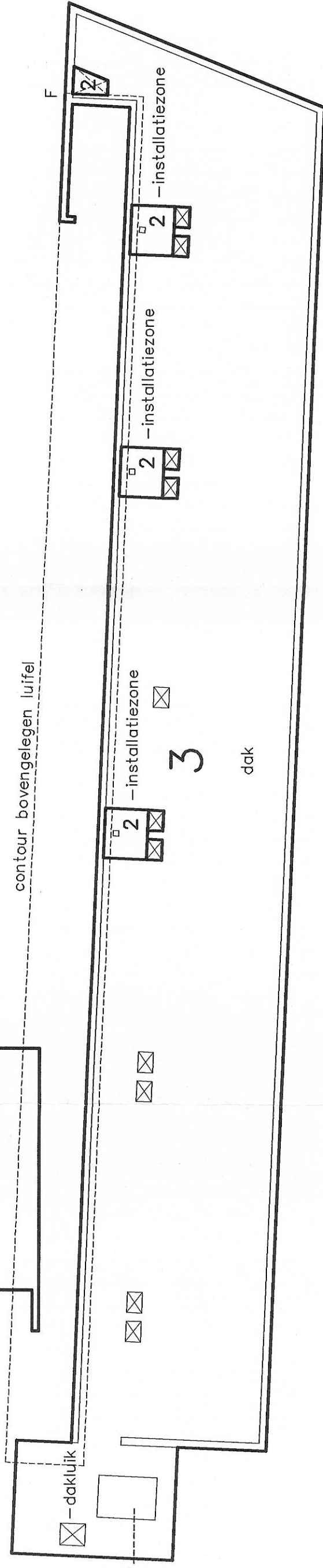
Blok A  
Dak  
Schied 1 a 200



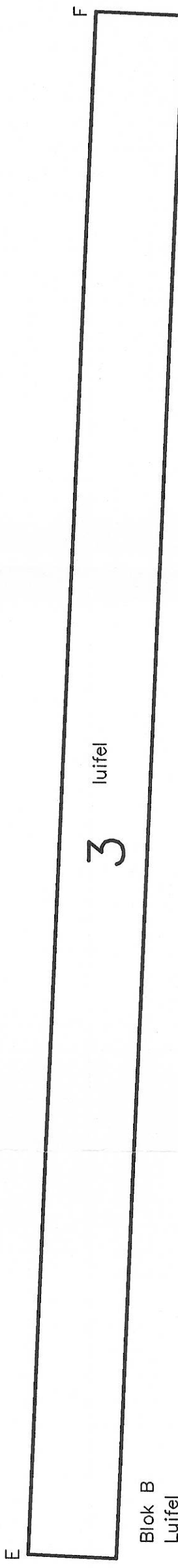
Bouwnr. 55  
Blok A  
4e verdieping  
Schied 1 a 200



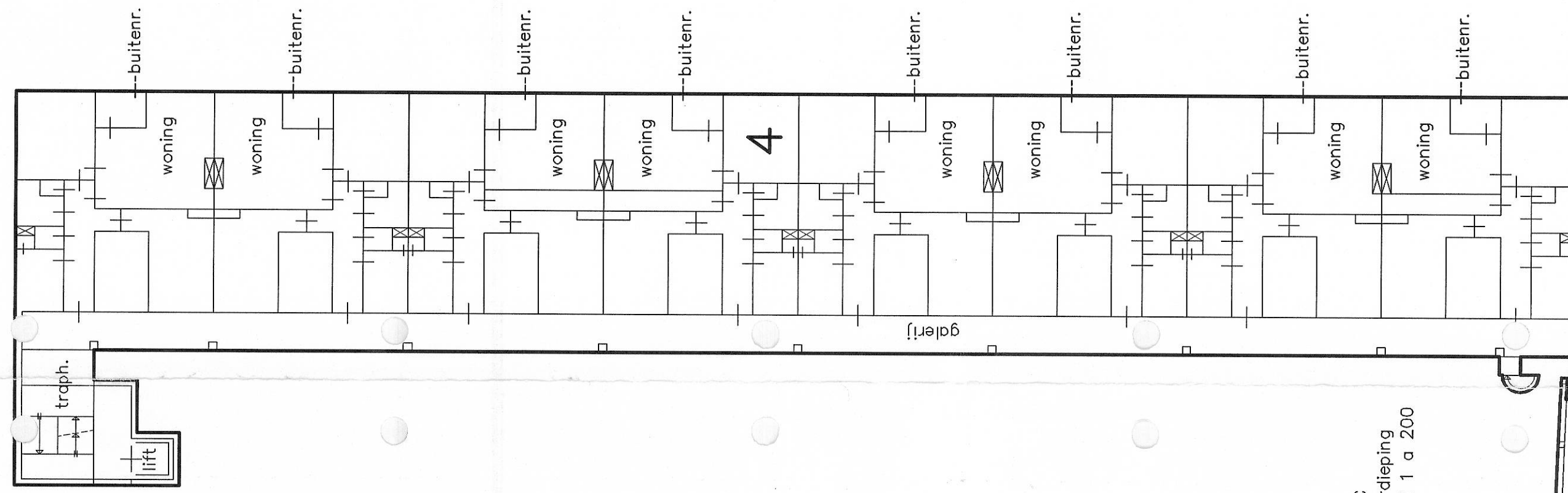
Blok C  
Dak  
Schied 1 a 200



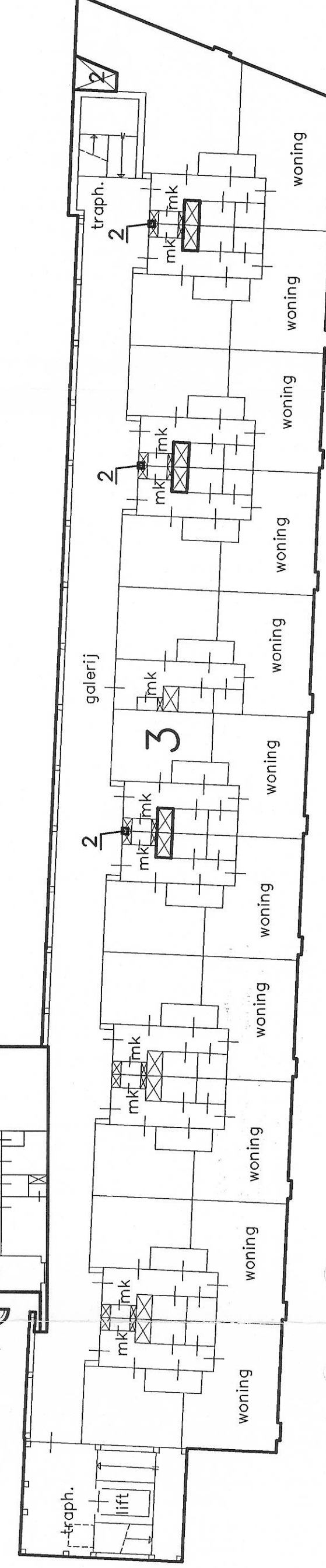
Blok B  
Dak  
Schied 1 a 200



Blok B  
3e verdieping  
Schied 1 a 200

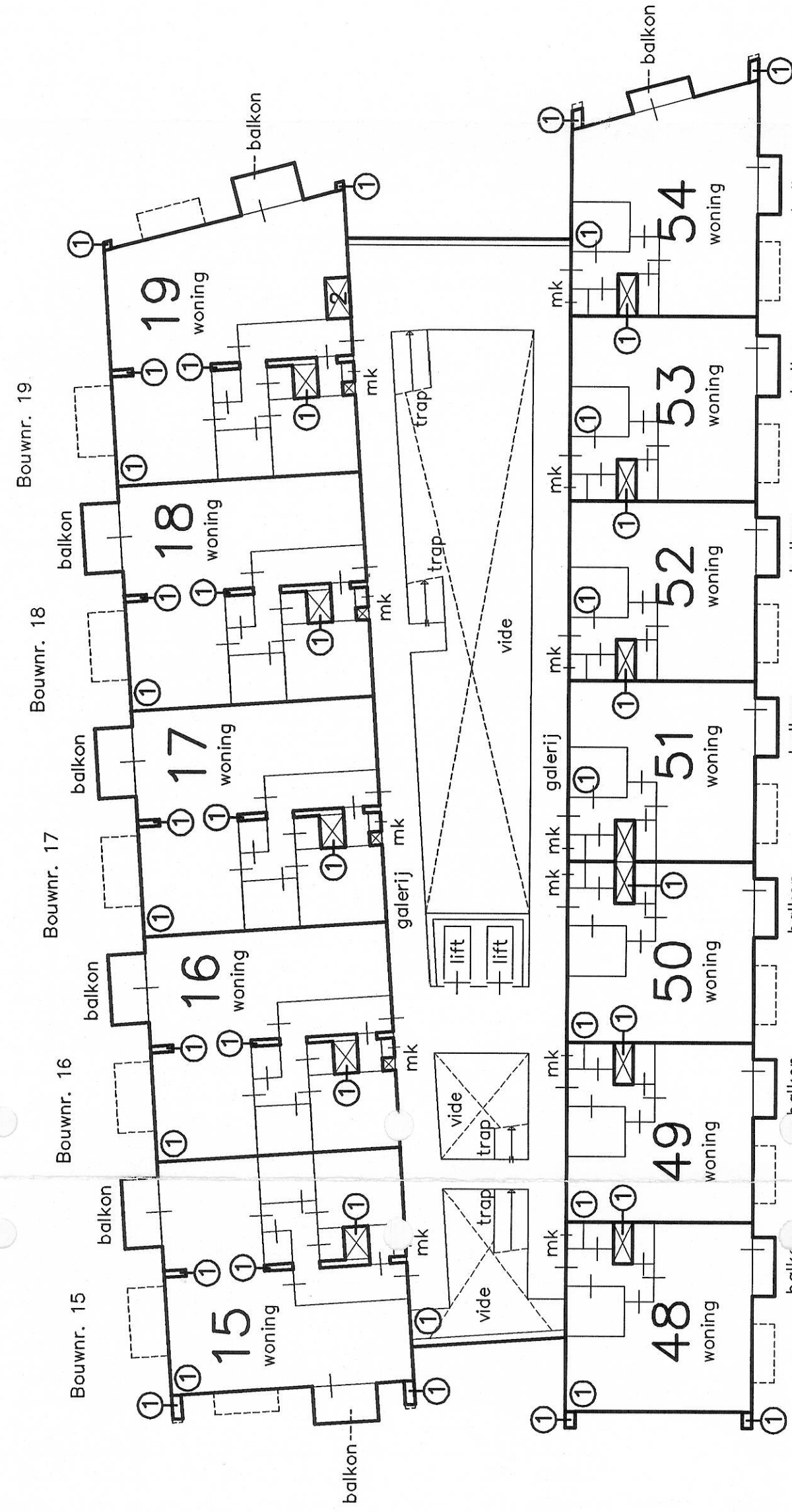


Blok C  
Dak  
Schied 1 a 200



Blok B  
Dak  
Schied 1 a 200

Bethovenlaan



Bouwnr. 48  
Blok A  
3e verdieping  
Schied 1 a 200

Bouwnr. 49

Bouwnr. 50

Bouwnr. 51

Bouwnr. 52

Bouwnr. 53

Bouwnr. 54

Bouwnr. 55

Bouwnr. 56

Bouwnr. 57

Bouwnr. 58

Bouwnr. 59

Bouwnr. 60

Bouwnr. 61

Bouwnr. 62

Bouwnr. 63

Bouwnr. 64

Bouwnr. 65

Bouwnr. 66

Bouwnr. 67

Bouwnr. 68

Bouwnr. 69

Bouwnr. 70

Bouwnr. 71

Bouwnr. 72

Bouwnr. 73

Bouwnr. 74

Bouwnr. 75

Bouwnr. 76

Bouwnr. 77

Bouwnr. 78

Bouwnr. 79

Bouwnr. 80

Bouwnr. 81

Bouwnr. 82

Bouwnr. 83

Bouwnr. 84

Bouwnr. 85

Bouwnr. 86

Bouwnr. 87

Bouwnr. 88

Bouwnr. 89

Bouwnr. 90

Bouwnr. 91

Bouwnr. 92

Bouwnr. 93

Bouwnr. 94

Bouwnr. 95

Bouwnr. 96

Bouwnr. 97

Bouwnr. 98

Bouwnr. 99

Bouwnr. 100

Bouwnr. 101

Bouwnr. 102

Bouwnr. 103

Bouwnr. 104

Bouwnr. 105

Bouwnr. 106

Bouwnr. 107

Bouwnr. 108

Bouwnr. 109

Bouwnr. 110

Bouwnr. 111

Bouwnr. 112

Bouwnr. 113

Bouwnr. 114

Bouwnr. 115

Bouwnr. 116

Bouwnr. 117

Bouwnr. 118

Bouwnr. 119

Bouwnr. 120

Bouwnr. 121

Bouwnr. 122

Bouwnr. 123

Bouwnr. 124

Bouwnr. 125

Bouwnr. 126

Bouwnr. 127

Bouwnr. 128

Bouwnr. 129

Bouwnr. 130

Bouwnr. 131

Bouwnr. 132

Bouwnr. 133

Bouwnr. 134

Bouwnr. 135

Bouwnr. 136

Bouwnr. 137

Bouwnr. 138

Bouwnr. 139

Bouwnr. 140

Bouwnr. 141

Bouwnr. 142

Bouwnr. 143

Bouwnr. 144

Bouwnr. 145

Bouwnr. 146

Bouwnr. 147

Bouwnr. 148

Bouwnr. 149

Bouwnr. 150

Bouwnr. 151

Bouwnr. 152

Bouwnr. 153

Bouwnr. 154

Bouwnr. 155

Bouwnr. 156

Bouwnr. 157

Bouwnr. 158

Bouwnr. 159

Bouwnr. 160

Bouwnr. 161

Bouwnr. 162

Bouwnr. 163

Bouwnr. 164

Bouwnr. 165

Bouwnr. 166

Bouwnr. 167

Bouwnr. 168

Bouwnr. 169

Bouwnr. 170

Bouwnr. 171

Bouwnr. 172

Bouwnr. 173

Bouwnr. 174

Bouwnr. 175

Bouwnr. 176

Bouwnr. 177

Bouwnr. 178

Bouwnr. 179

Bouwnr. 180

Bouwnr. 181

Bouwnr. 182

Bouwnr. 183

Bouwnr. 184

Bouwnr. 185

Bouwnr. 186

Bouwnr. 187

Bouwnr. 188

Bouwnr. 189

Bouwnr. 190

Bouwnr. 191

Bouwnr. 192

Bouwnr. 193

Bouwnr. 194

Bouwnr. 195

Bouwnr. 196

Bouwnr. 197

Bouwnr. 198

Bouwnr. 199

Bouwnr. 200

Bouwnr. 201

Bouwnr. 202

Bouwnr. 203

Bouwnr. 204

Bouwnr. 205

Bouwnr. 206

Bouwnr. 207

Bouwnr. 208

Bouwnr. 209

Bouwnr. 210

Bouwnr. 211

Bouwnr. 212

Bouwnr. 213

Bouwnr. 214

Bouwnr. 215

Bouwnr. 216

Bouwnr. 217

Bouwnr. 218

Bouwnr. 219

Bouwnr. 220

Bouwnr. 221

Bouwnr. 222

Bouwnr. 223

Bouwnr. 224

Bouwnr. 225

Bouwnr. 226

Bouwnr. 227

Bouwnr. 228

Bouwnr. 229

Bouwnr. 230

Bouwnr. 231

Bouwnr. 232

Bouwnr. 233

Bouwnr. 234

Bouwnr. 235

Bouwnr. 236

Bouwnr. 237

Bouwnr. 238

Bouwnr. 239

Bouwnr. 240

Bouwnr. 241

Bouwnr. 242

Bouwnr. 243

Bouwnr. 244

Bouwnr. 245

Bouwnr. 246

Bouwnr. 247

Bouwnr. 248

Bouwnr. 249

Bouwnr. 250

Bouwnr. 251

Bouwnr. 252

Bouwnr. 253

Bouwnr. 254

Bouwnr. 255

Bouwnr. 256

Bouwnr. 257

Bouwnr. 258

Bouwnr. 259

Bouwnr. 260

Bouwnr. 261

Bouwnr. 262

Bouwnr. 263

Bouwnr. 264

Bouwnr. 265

Bouwnr. 266

Bouwnr. 267

Bouwnr. 268

Bouwnr. 269

Bouwnr. 270

Bouwnr. 271

Bouwnr. 272

Bouwnr. 273

Bouwnr. 274

Bouwnr. 275

Bouwnr. 276

Bouwnr. 277

Bouwnr. 278

Bouwnr. 279

Bouwnr. 280

Bouwnr. 281

Bouwnr. 282

Bouwnr. 283

Bouwnr. 284

Bouwnr. 285

Bouwnr. 286

Bouwnr. 287

Bouwnr. 288

Bouwnr. 289

Bouwnr. 290

Bouwnr. 291

Bouwnr. 292

Bouwnr. 293

Bouwnr. 294

Bouwnr. 295

Bouwnr. 296

Bouwnr. 297

Bouwnr. 298

Bouwnr. 299

Bouwnr. 300

Bouwnr. 301

Bouwnr. 302

Bouwnr. 303

Bouwnr. 304

Bouwnr. 305

Bouwnr. 306

Bouwnr. 307

Bouwnr. 308