

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de**Zwolle OZ4 12571/123****31-12-2004 09:12****Kroon mr. J. de / 2000.8682/ 1/ HV.****\*20041231008046\*****14 volgbladen**

met 14 vervolgblad(en)

**Kadaster****HYP.4****HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Heden, dertig december tweeduizend vier, verscheen voor mij, Meester Jelger de Kroon, 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 verstrekke 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, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** van:

Een perceel grond met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Zwolle, nabij de Porporastraat en Bachlaan, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 2271, 2272, 2273, 2274 en 2275 tezamen groot drieënzeventig are en zesendertig centiare (73 a en 36 ca) de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 2272 tot en met 2275 betreffen een recht van opstal, waarbij de beperkt gerechtigde de gemeente Zwolle is. Het perceel gemeente Zwolle, sectie H, nummers 22721 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;

en gaf daartoe te kennen als volgt:

**DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het/de tot het registergoed behorende gebouw-(en) en toebehoren afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik 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 appartementsrechten te splitsen registergoed;
- de omschrijving van de appartementsrechten 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 erfdienstbaarheden en zakelijke rechten.

#### **VERKLARINGEN VOORAF**

1. AM Wonen is uitsluitend rechthebbende tot:  
Een perceel grond met daarop aanwezige opstallen en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Zwolle, nabij de Porporastraat en Bachlaan, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 2271, 2272, 2273, 2274 en 2275 tezamen groot drieënzeventig are en zesendertig centiare (73 a en 36 ca)  
de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 2272 tot en met 2275 betreffen een recht van opstal, waarbij de beperkt gerechtigde de gemeente Zwolle is.  
Het perceel gemeente Zwolle, sectie H, nummers 22721 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;  
hierna ook te noemen: "het registergoed".
2. AM Wonen wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed 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 1 tot en met 4 aangegeven de begrenzing van de gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
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 een verklaring gesteld, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van de in de splitsing betrokken kadastrale percelen luidt: 2277 A.
5. Voor de berekening van het aandeel per appartement in het gehele complex is het metrage uitgangspunt geweest voor de verdeelsleutel en is de NEN 2580 uiteindelijk maatgevend voor de bepaling van de metrage.

#### **ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID**

Het hiervoor omschreven registergoed is door AM Wonen in eigendom 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 mij, notaris, notaris te Zwolle.

#### **SPLITSING REGISTERGOED**

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. Het appartementsrecht, uitmakende het negentien/vijftigste (19/50<sup>ste</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van negenenzestig 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;
2. Het appartementsrecht, uitmakende het zeventien/vijftigste (17/50<sup>ste</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van commerciële ruimten, opslagruimte voor de beheerder, sprinklerruimte en luifels op de begane grond en andere bijbehorende ruimten, plaatselijk bekend Bachplein 1 tot en met 12 en 14 tot en met 19 (doorlopende nummers), Bachlaan 343 tot en met 351 (oneven nummers) en Beethovenlaan 340 tot en met 344 (even nummers) allen te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 2.
3. Het appartementsrecht, uitmakende het acht/vijftigste (8/50<sup>ste</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van drieëndertig woonruimten op de eerste, tweede en derde verdieping, alsmede bergingen die zich half verlaagd en half verhoogd op de begane grond bevinden, een entree met trappenhuis, een noodtrappenhuis, een lift en centrale invoerruimte op de begane grond en andere bijbehorende ruimten, plaatselijk bekend Beethovenlaan 346 tot en met 410 (even nummers) te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummer 2277 A appartementsindex 3;
4. Het appartementsrecht, uitmakende het zes/vijftigste (6/50<sup>ste</sup>) aandeel in voormelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van vierentwintig woonruimten op de eerste, tweede en derde verdieping, alsmede een entree, trappenhuis en bergingen op de begane grond en andere bijbehorende ruimten, plaatselijk bekend Porporastraat 2 tot en met 48 (even nummers) te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie H nummer 2277 A appartementsindex 4.

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 deze in de onderhavige akte zijn opgenomen.

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 gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "**eigenaar**": de gerechtigde tot een appartementsrecht, 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. "**ondersplitsing**": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

**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**

**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.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel komen de premies en overige schulden en kosten die verschuldigd zijn uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3, onder e juncto artikel 8.2 voor rekening van de eigenaars in de verhouding tot de voor elk privé gedeelte verzekerde waarde, met dien verstande evenwel, dat indien en voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt er een hogere verzekeringspremie zal

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

worden berekend dan voor het andere gedeelte, die meerdere premie ten laste komt van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte.

**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. 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.  
 Zo tot vorming van een reservfonds als bedoeld in artikel 31 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservfonds.  
*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 het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, 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.  
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 27 is niet van toepassing.
2. 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.
3. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het Reglement en het eventuele huishoudelijk reglement te zijnen laste komt.

#### **Artikel 7**

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de

# Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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. Het bestuur zal het gebouw verzekeren 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 schadepeningen, 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 31 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 schadepeningen 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 de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, 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 schadepeningen 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 schade-penningen 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 *vijftienduizend euro* (€ 15.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door 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, de kolommen, het geraamte van het gebouw en de gemetselde buitengevels, alsmede kanalen en schachten, bestrating van het omliggende onbebouwde gemeenschappelijke terrein voor zover deze niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé gedeelte; en
  - b. de dragende vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen de privé gedeelten
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: de waterkerende afdekklagen tussen de dragende vloeren en de afwerklagen van de terrassen en de overige niet-overdekte privé gedeelten, de vloeren en muren, welke niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten, de daken, (vlucht-)trappen en liften, deuren, ramen, kozijnen met glas en hang- en sluitwerk, de puiën van de



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

commerciële ruimten, gevels voorzover zij niet zijn gemetselde buitengevels, de luifels met steunconstructies, alsmede alle voorzieningen, kanalen, schachten en leidingen, installaties en leidingen die ten dienste zijn van slechts één appartement;

deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

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**

De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke ruimten, voor zover aanwezig, mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

**Artikel 13**

1. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw of een privé gedeelte van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon in een loggia of aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
2. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen.  
De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt niet voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2, mits geen onredelijke hinder voor de woningen wordt veroorzaakt, waaronder expliciet wordt verstaan knipperende lichten.
4. De eventuele van overheidswege benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.  
Een eventuele precarioheffing is voor rekening van deze eigenaar.
5. 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**

1. Iedere op- aan of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden, tenzij de op- of aanbouw het gedeelte van het gebouw betreft een installatiezone, zoals aangegeven op de voormelde splitsingstekening. Buiten de installatiezones mogen enkel ventilatiepijpen worden aangebracht.
2. 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.
3. In afwijking van de voorgaande bepalingen van dit artikel is de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 toegestaan, zonder toestemming van de vergadering, winkels, kantoren-, en horeca- en toegangspuien behorende tot zijn privé gedeelte te wijzigen, mits de het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan niet wijzigen.
4. De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens de betreffende werkzaamheden worden uitgevoerd.

#### **Artikel 15**

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.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5. Indien gebouwde ruimte behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 2, daar waar sprake is van bovengelegen woningen, niet verwarmd wordt, is de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2, verplicht het plafond van die ruimte te isoleren, volgens de norm: "Rc=2,5 m2K/W"
6. 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.
7. 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 en daarbij de belangen van de andere eigenaar in acht te nemen.
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 waterkerende laag onder de terrassen, komen de kosten daarvan voor rekening van de eigenaar van het daar ondergelegen appartementrecht en de eigenaar van het betreffende terras zal voor haar rekening het beloopbare oppervlak verwijderen en na herstel de betreffende waterkerende laag weer aanbrengen.  
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 of een niet gemeenschappelijke zaak de toegang tot of het gebruik van het ander privé gedeelte noodzakelijk is, is de desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen.  
Eventuele schade die hieruit voortvloeit, komt voor rekening van de eigenaar

- te wiens behoefte de handeling wordt verricht.
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. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de voorzieningen, welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte, te gedogen.
  7. Buiten de installatiezones op het dak van appartementsindex 2, zoals aangegeven op de voormelde splitsingstekening, mogen enkel ventilatiepijpen worden aangebracht.

#### **Artikel 19**

- 1 Indien en voor zover een privé gedeelte slechts bereikbaar is via het andere privégedeelte respectievelijk slechts via dat andere privégedeelte uitweg heeft naar de openbare weg is de eigenaar en gebruiker van laatstbedoeld privégedeelte verplicht onbeperkte doorgang te verlenen aan de eigenaar en gebruiker van het eerstbedoelde privégedeelte zomede aan de bezoekers van laatstgenoemden.

Indien blijkens de door de gemeente Zwolle voor het gebouw verleende bouw-vergunning(en), blijkens brandweervoorschriften, gebruikersvergunning(en) of andere (overheids) normen, de mogelijkheid dient te bestaan om in geval van calamiteiten vanuit een privégedeelte over/door een ander privégedeelte te vluchten, dan is de eigenaar van het betreffende privégedeelte verplicht deze vluchtweg te gedogen, met inachtneming van die overheidsvoorschriften.

De eigenaar van het betreffende privégedeelte is tevens verplicht te gedogen dat keuring, onderhoud en vernieuwing aan eventuele vluchtdeuren, vluchtvoorzieningen en bijbehorende technische installaties plaats vindt.

De kosten van keuring, onderhoud en vernieuwing als bedoeld in de vorige alinea zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve van wiens privégedeelte de betreffende voorziening geldt. Is de betreffende voorziening ten behoeve van beide privégedeelten dan gelden deze kosten als gezamenlijke kosten als bedoeld in artikel 2 3.

2. De ruimte via welke doorgang respectievelijk vluchtweg wordt verleend respectievelijk gedoogd, dient afhankelijk van de aard van het privégedeelte waartoe doorgang wordt verleend breedte en hoogte te hebben overeenkomstig de gebruikelijke respectievelijk de daaraan van overheidswege gestelde maatstaven. Degene die gebruik maakt van het recht van doorgang respectievelijk vluchtweg is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de betreffende ruimte en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen daarin.
3. Met betrekking tot het recht van doorgang respectievelijk vluchtweg is geen vergoeding verschuldigd.
4. Ten aanzien van eventuele schade die bij de uitoefening van het recht van doorgang ontstaat gelden de wettelijke bepalingen.

#### **Artikel 20**

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Met betrekking tot de commerciële ruimten behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 2 kunnen in dit verband geen strengere eisen worden gesteld dan gesteld uit de Wet Milieubeheer voortvloeiende besluiten.

Het equivalente geluidniveau ( $L_{Aeq}$ ) ter plaatse van de terrassen van omliggende woonappartementen van appartementsindex 4 als gevolg van de installaties van de commerciële ruimten opgesteld binnen de daartoe aangegeven installatiezones, mag gemeten en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai IL-HR-13-01 niet meer bedragen dan het referentieniveau van het omgevingsgeluid ter plaatse. Als richtwaarde voor het referentie-niveau dient in dit kader te worden uitgegaan van 40 dB(A) etmaalwaarde (45, 40, 35 dB(A) voor respectievelijk dag-, avond- en nachtperiode).

**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. 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**

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers 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 die ander te verplichten 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, na te leven.  
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. De in het eerste lid bedoelde verplichting tot naleving dient ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
3. De eigenaar is verplicht 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 te stellen.

4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien.

# **I. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT/ONDERSPLITSING**

## **Artikel 25**

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.  
Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 37 zesde lid, die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering 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 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.

## **Artikel 26**

Een eigenaar is bevoegd tot ondersplitsing van zijn appartementsrecht.

## **J. OVERTREDINGEN**

### **Artikel 27**

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

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.  
Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten, komen de te verbeuren boeten ten bate van dat reservefonds.
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.

#### **K. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS**

##### **1. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 28**

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 complex Bachplein te Zwolle;  
en de vereniging is gevestigd te Zwolle*

##### **Artikel 29**

De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

##### **Artikel 30**

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 31**

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden 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, 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 het bestuur 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.
6. Voor de periode dat één of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfs(tak)pensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/stichtingen bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot

betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/stichtingen verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen. Het (De) hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen is (zijn) verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.

Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 28, eerste lid, is (zijn) de hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen verplicht de achterstallige verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen

## **II. Vergadering van eigenaars**

### **Artikel 32**

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 aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een eigenaar zulks schriftelijk, onder opgave van de te behandelen punten, verzoekt aan het bestuur.
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.
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.



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

**Artikel 33**

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 vijftig stemmen, te weten:*
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: negentien stemmen.
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: zeventien stemmen.
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: acht stemmen.
  - voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4: zes stemmen.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering van eigenaars van de ondersplitsing dan wel diens schriftelijk gemachtigde, conform het besluit zoals deze is genomen in de vergadering van de eigenaren van de betreffende ondersplitsing.

**Artikel 34**

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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

**Artikel 35**

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 33 derde lid en artikel 34 eerste lid.

**Artikel 36**

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, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 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 32 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 37 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 37**

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.
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 vocraf door de vergadering is gemachtigd. Zolang de vergadering bedoeld bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vierde of het vijfde 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

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

7. Het in het vierde lid en vijfde 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.
8. 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.

**Artikel 38**

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.
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.

**Artikel 39**

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 40**

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 31. 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, 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 37 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

#### **Artikel 41**

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 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

#### **Artikel 42**

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 bij het begin van elk jaar 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 laatst 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.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

**L. HUISHOUDELIJK REGLEMENT****Artikel 43**

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van 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 worden voor niet-geschreven gehouden.
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 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 37 vijfde 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.

**M. Overgangsbepalingen**

Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op eenendertig december tweeduizend drie.

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de vereniging benoemd: de te 8013 RG Zwolle, aan Galvaniweg 2 gevestigde stichting: "Woningstichting SWZ".

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. 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 B.V., aan derden is overgedragen.

**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;

er:

- 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 kettingbedingen**

##### "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 éénduizend 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

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 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.



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

BoeteclausuleArtikel 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 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 vijftigduizend 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 tevens 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 overbouw 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, wordende het recht tot het hebben en houden van kolommen, overbouwingen 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, overbouw 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;
5. 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,

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 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 deurwaardersexploijt 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****VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Bij deze worden in verband met de ligging van de afzonderlijke appartementsrechten de navolgende erfdienstbaarheid omschreven dan wel gevestigd:

Ten nutte van het in deze akte omschreven appartementsrecht met indexnummer 2 en ten laste van het in deze akte omschreven appartementsrecht met

indexnummer 3, de erfdienstbaarheid van overpad, voor de bereikbaarheid van meterkasten op de begane grond, behorende bij indexnummer 2, die enkel bereikbaar zijn via de ingang van indexnummer 3.

De eigenaar van indexnummer 2 dient te allen tijde, op diens verzoek, toegang te worden verschaft tot de voormelde meterkasten.

#### 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 van het gebouw aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van het gehele gebouw genaamd: Vereniging van Eigenaars complex Bachplein 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 deurwaardersexploijt 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

**Kadaster**

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 twaalf uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

w.g. J. de Kroon

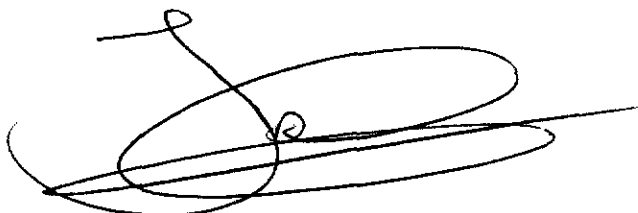
Ondergetekende, Meester Jelger de Kroon notaris te Zwolle, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. J. de Kroon

Ondergetekende, Meester Jelger de Kroon 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. de Kroon

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



Aantekeningen:

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op 31-12-2004 om 09:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 12571 nummer 123.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20041231000300, 20041231000301.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Bouwnr. 41  
Blok A  
2e verdieping  
Schied 1 a 200

Blok C  
2e verdieping  
Schoot 1 a 200

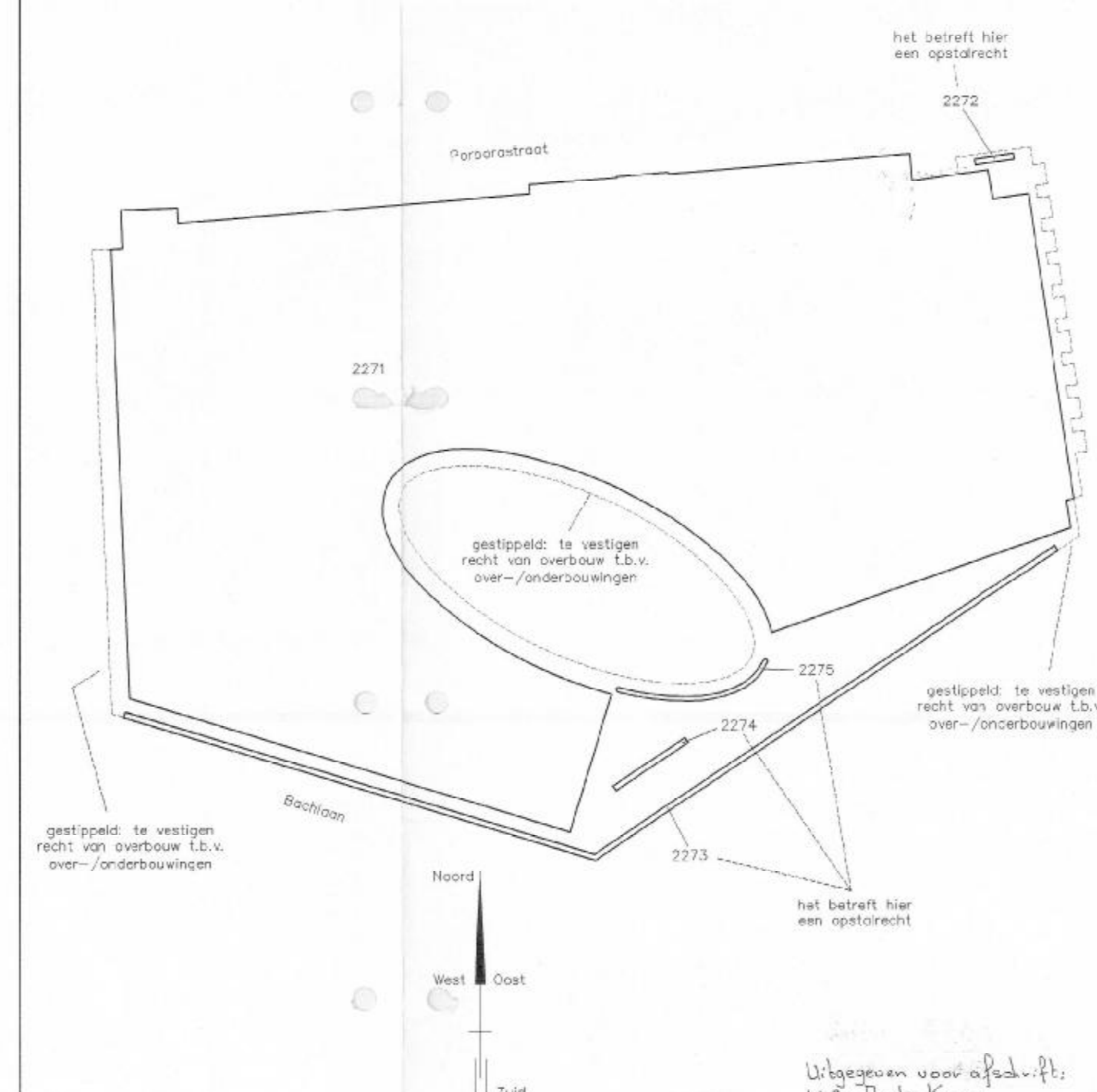
Rick B  
2e verdieping  
School 1 a 200

Blok C  
1e verdieping  
School 1 a 200

Blok 8  
1e verdieping  
School 1 a 200

Begone grond  
School 1 a 200

Verloopt vicerector  
School 1 a 200



SITUATIE

School : 1 B 500

Gemeente : Zwolle

Sec : H

Nummer(s) : 2271, 2272, 2273, 2274, 2275

De ondergetekende, Minister Jurgel de Koning, tevens te Zwolle, (omgekeerd tevens: Pachtver 1875, 800; RM, Zwolle), verklaart dat dit besluit eenduidig is met het hierbij ter inachtneming samengebonden stuk.



Voorgenomen hoofdsplitsing in 4 opcrementsrechten van  
de kadastrale percelen

Tekening uitvaardigd  
d.d. 24 dec. 2004

Gemeente : Zulte  
Sectie : H  
Nummer(s) : 2271, 2272, 2273, 2274, 2275

*[Handwritten signature]* A. Holsinger

Voor de kadastrale percelen 2272, 2273, 2274, 2275 betreft het hier een opstalrecht!

Gewaarsmerkt,  
De notaris:

Zonder de afzender van de aanvraag te kennen.

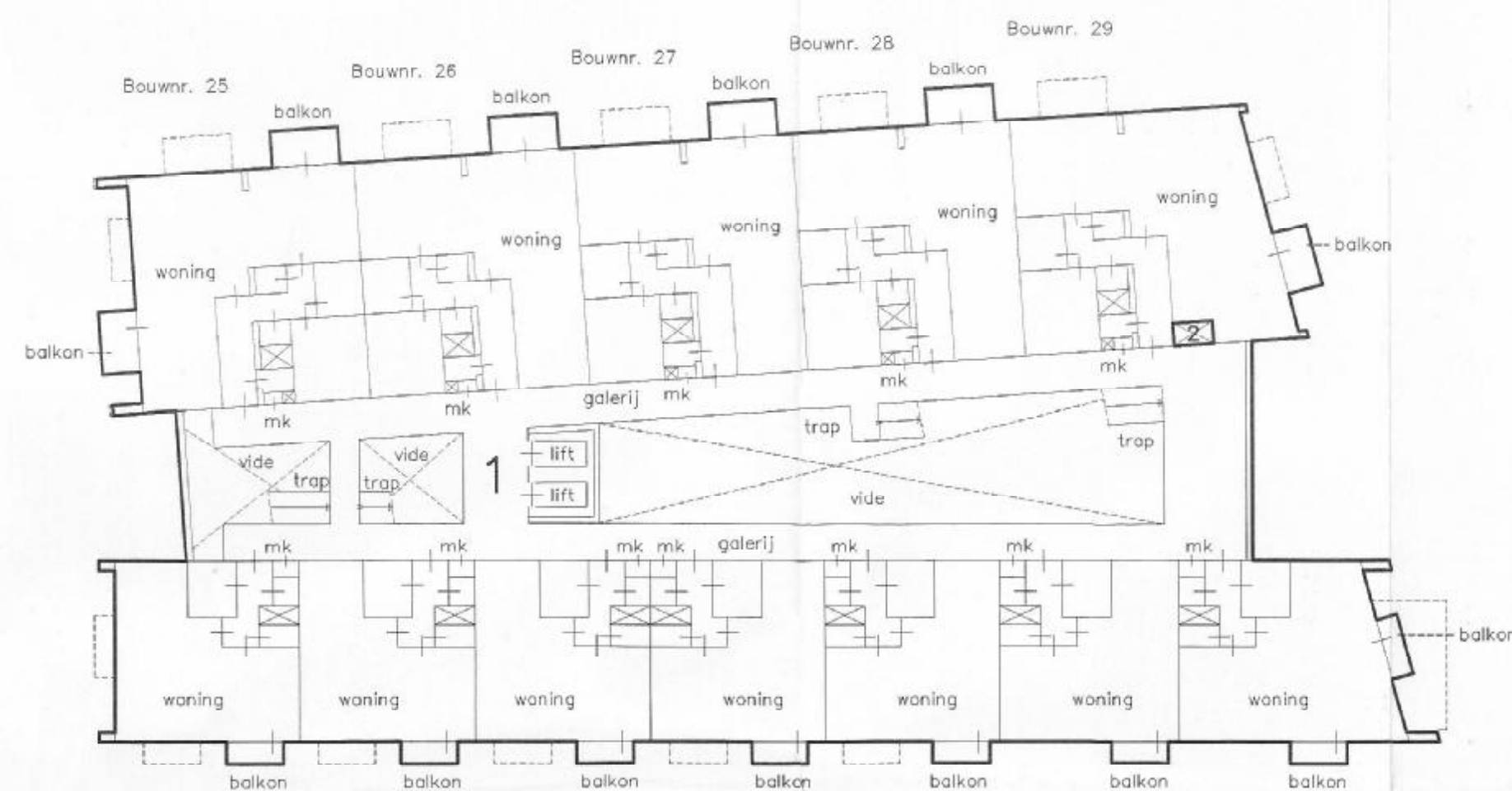
Voor de gemeente in de  
oplegging te betrekken  
opstellen in de computerregistratie

Zwille, 24 December 2064  
Du typische Lebewaarder.  
*W. Loomer*  
Mr. N. LOOMER

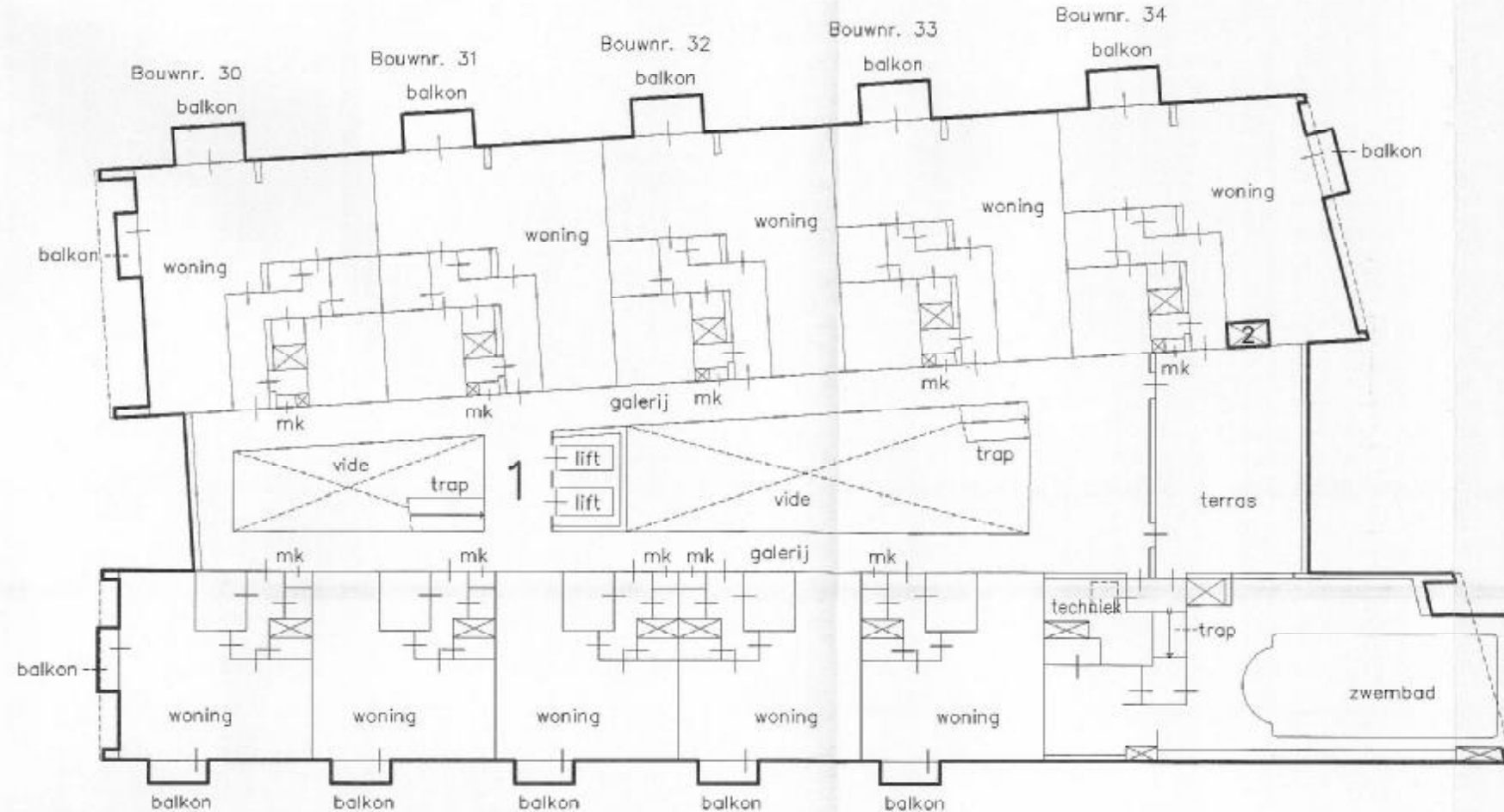
**W. GRANDIA BV** BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU  
BELURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM  
Corr.adres : Postbus 30107 Telephone : 010-408306  
3001 DC Rotterdam Fax : 010-408844

Project	:Bachplein te Zwolle		
	Kelder, begane grond, 1e en 2e verdieping		
Projectnr.	: 2743	Hoofdsplittingsstekening	
Gemeente	: Zwolle	2004, blad 0	
Formaat	: 1800/841	Datum	: 10-12-2004
Schaal	: 1:200/300	Wijz. A:	21-12-2004
Getr. ind.	: AB	Wijz. B:	
Gecontroleerd door	WG	Wijz. C:	
		Ondr.gever:	Durel de Kroon Netwerk Notarissen
		Postbus 1575	8001 BN Zwolle
		Telefoon	: 038-4215876 Fax: 038-42280

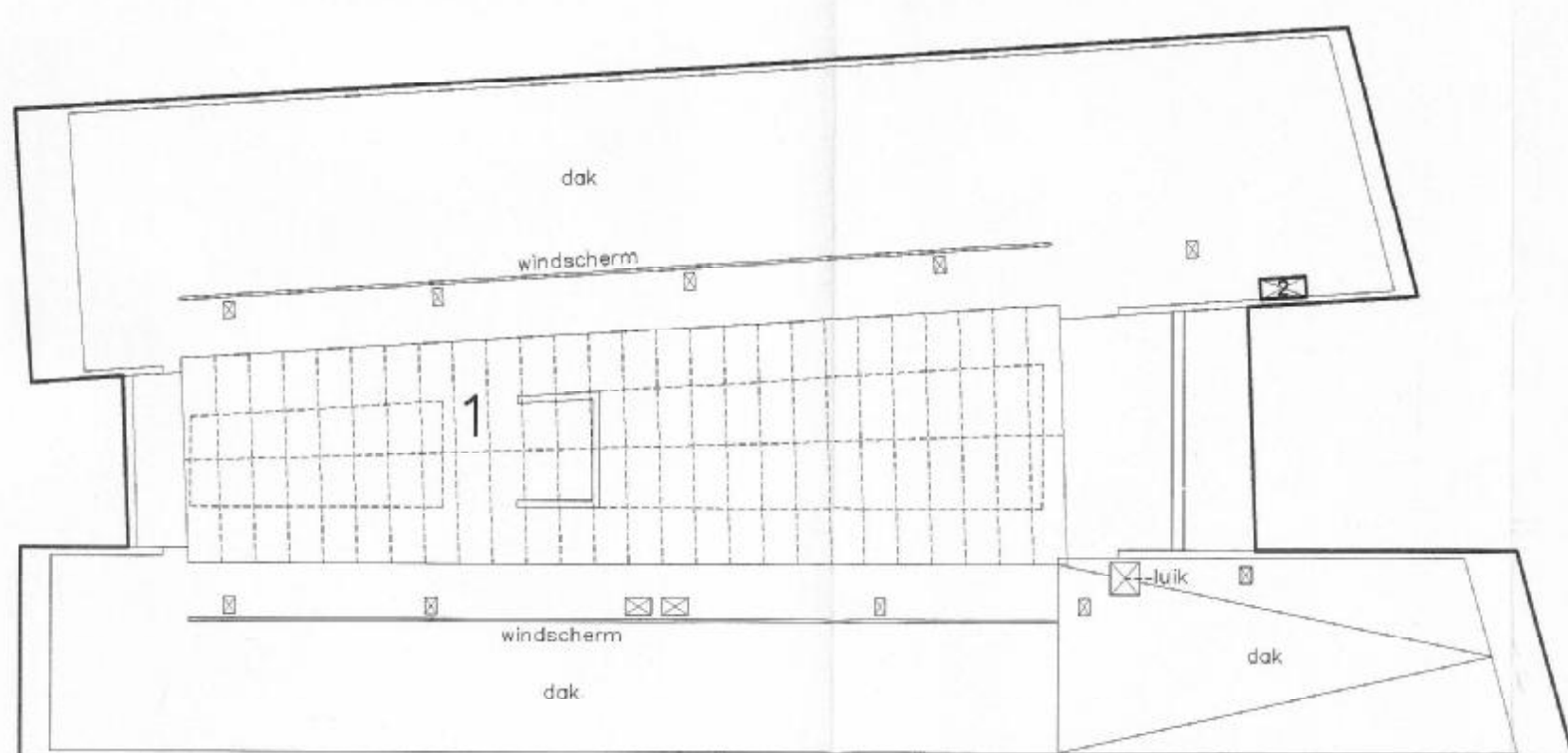




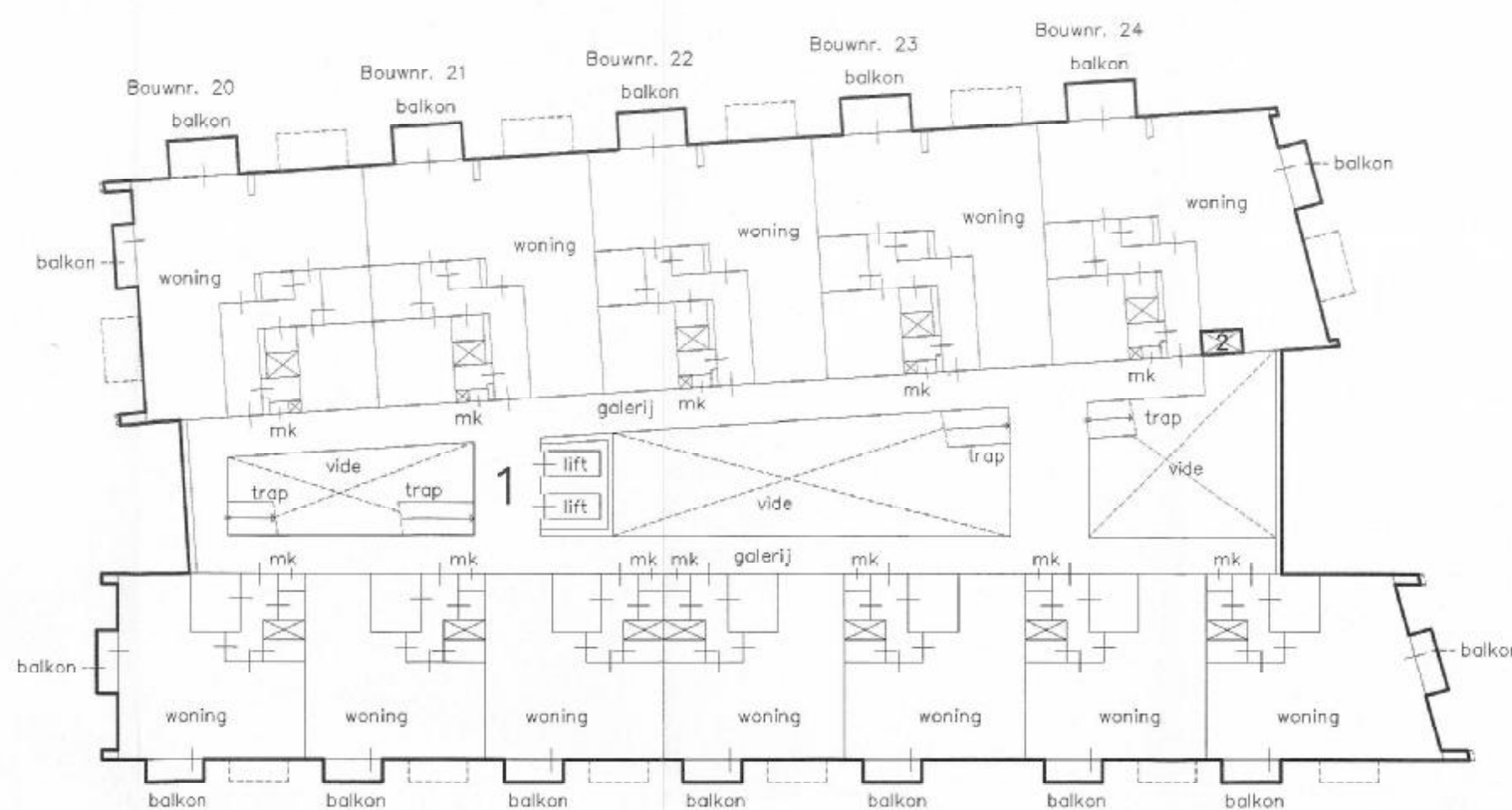
Bouwnr. 25 Bouwnr. 26 Bouwnr. 27 Bouwnr. 28 Bouwnr. 29  
Blok A  
5e verdieping  
Schad 1 a 200



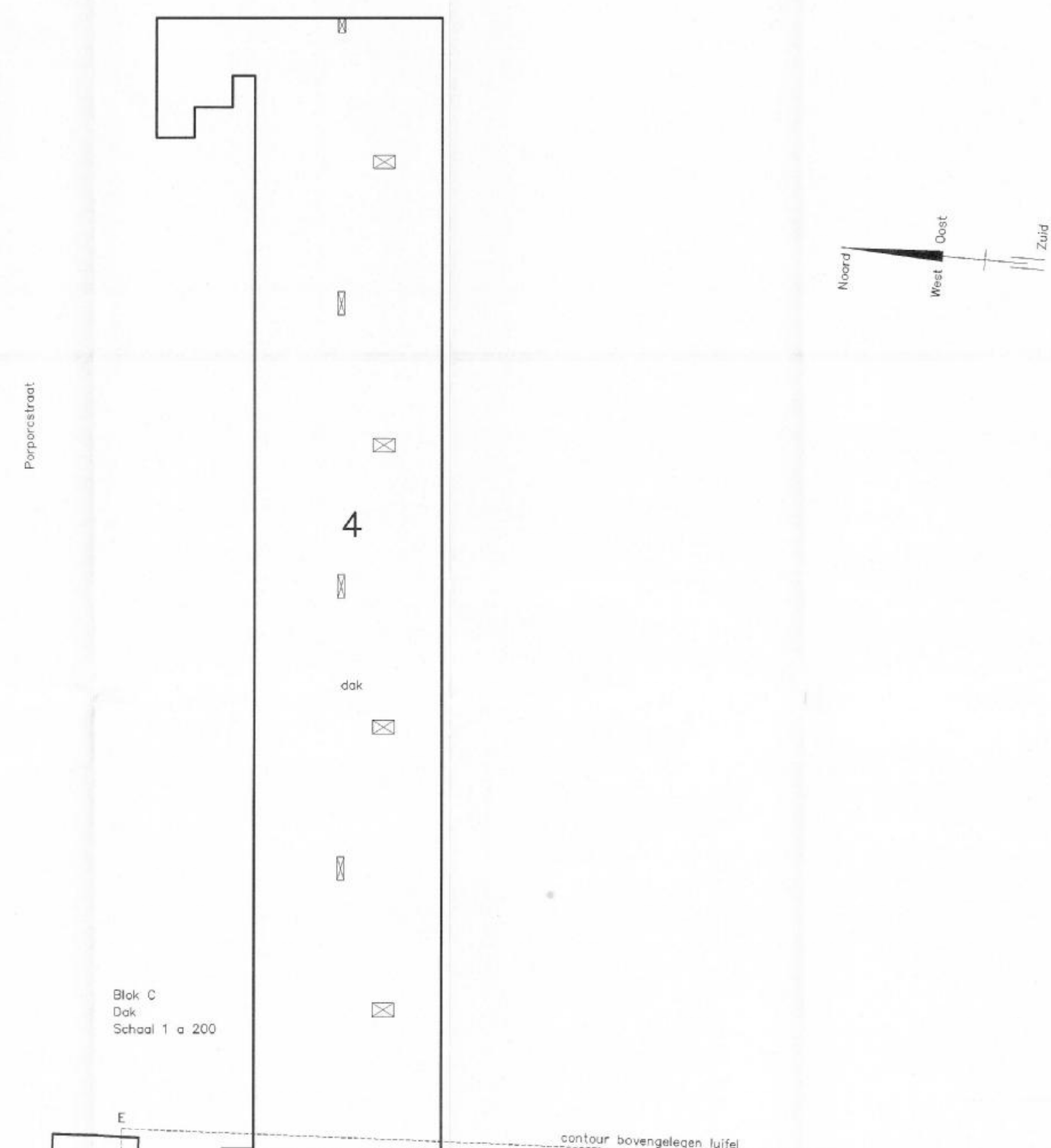
Bouwnr. 30 Bouwnr. 31 Bouwnr. 32 Bouwnr. 33 Bouwnr. 34  
Blok A  
6e verdieping  
Schad 1 a 200



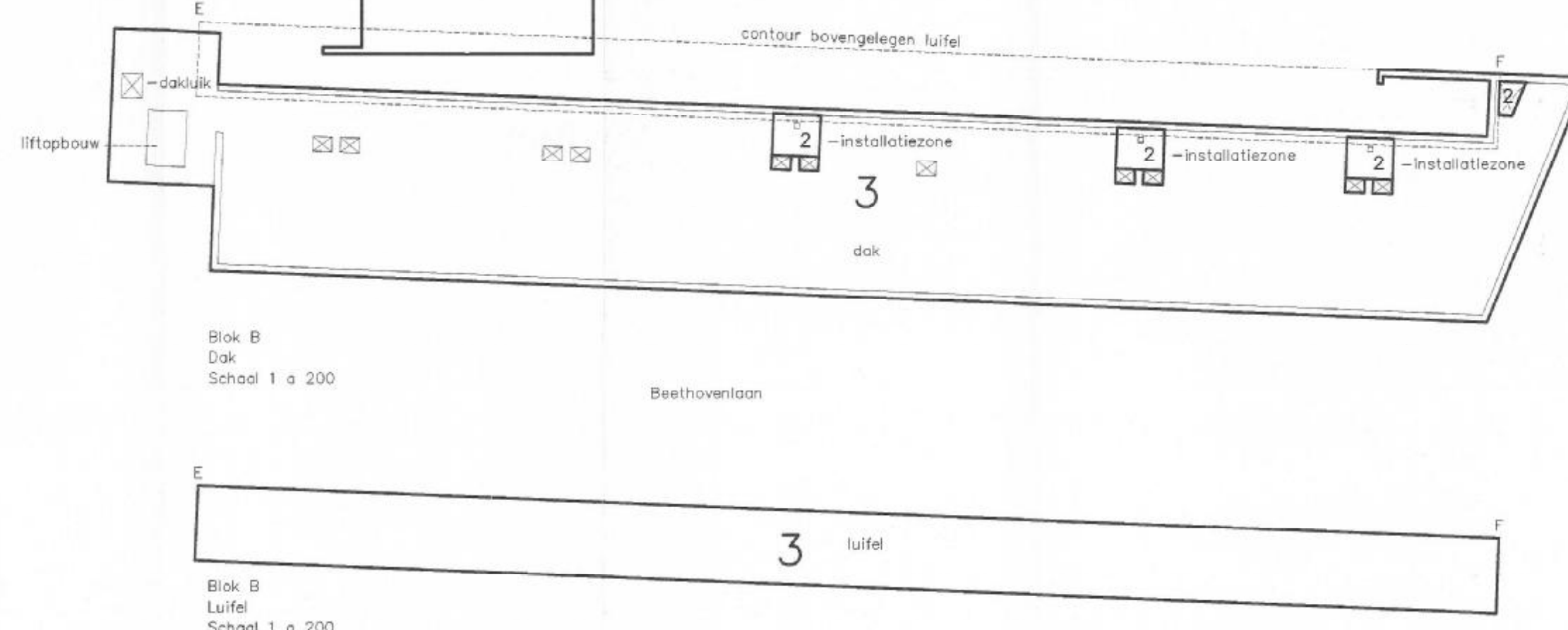
Blok A  
Dak  
Schad 1 a 200



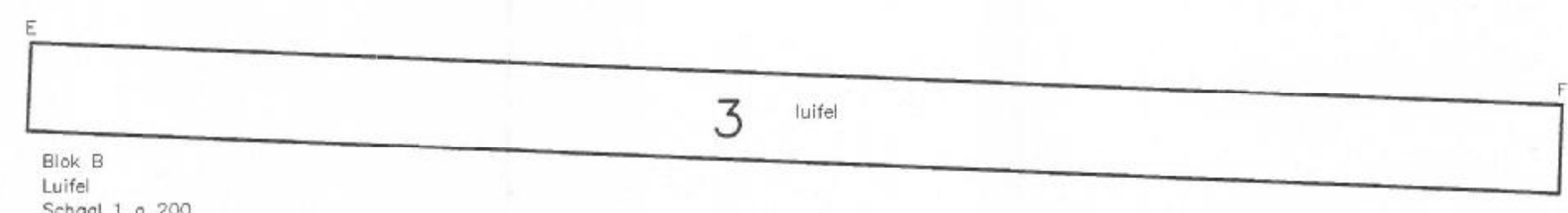
Bouwnr. 20 Bouwnr. 21 Bouwnr. 22 Bouwnr. 23 Bouwnr. 24  
Blok A  
4e verdieping  
Schad 1 a 200



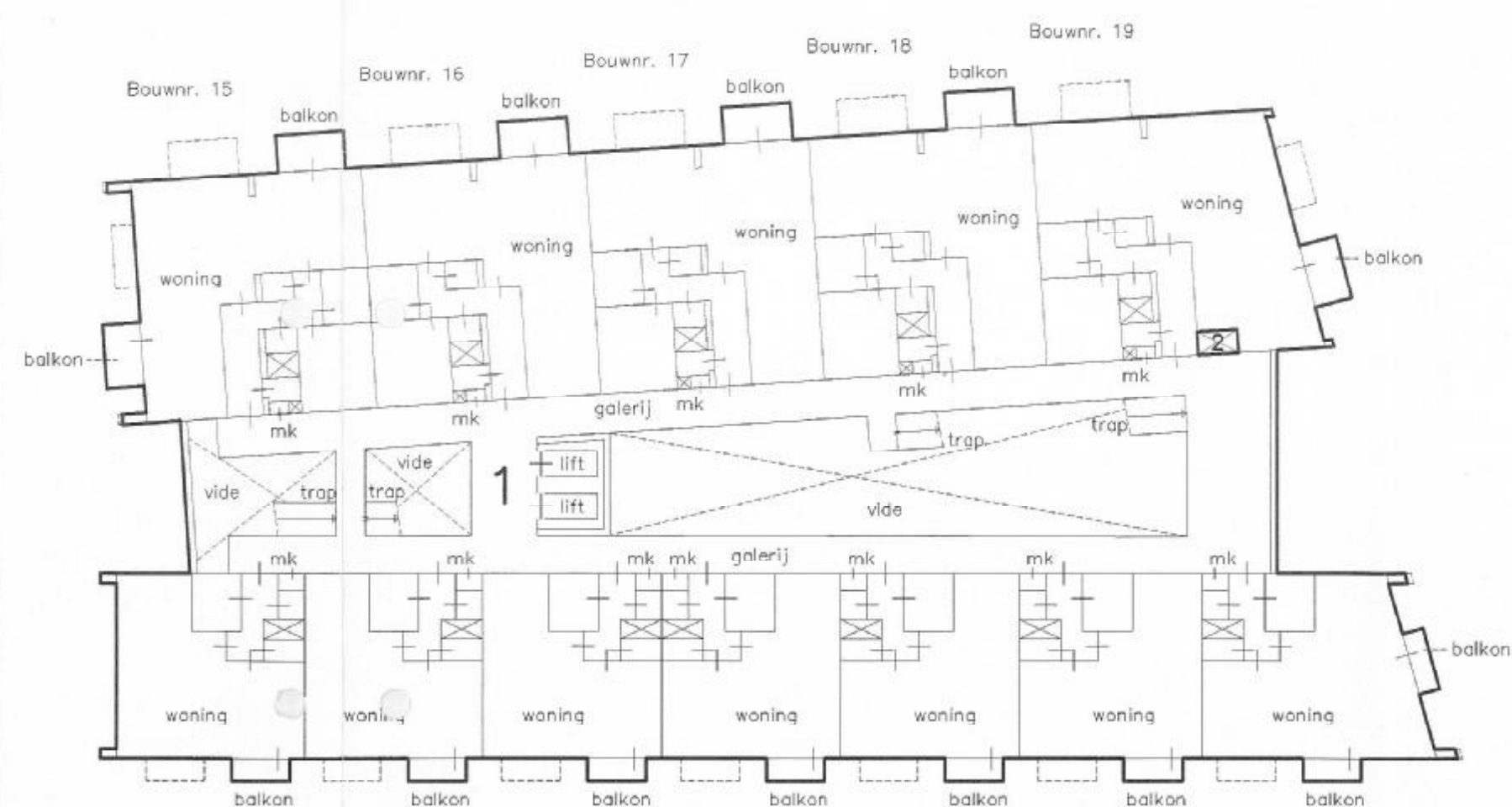
Blok C  
Dak  
Schad 1 a 200



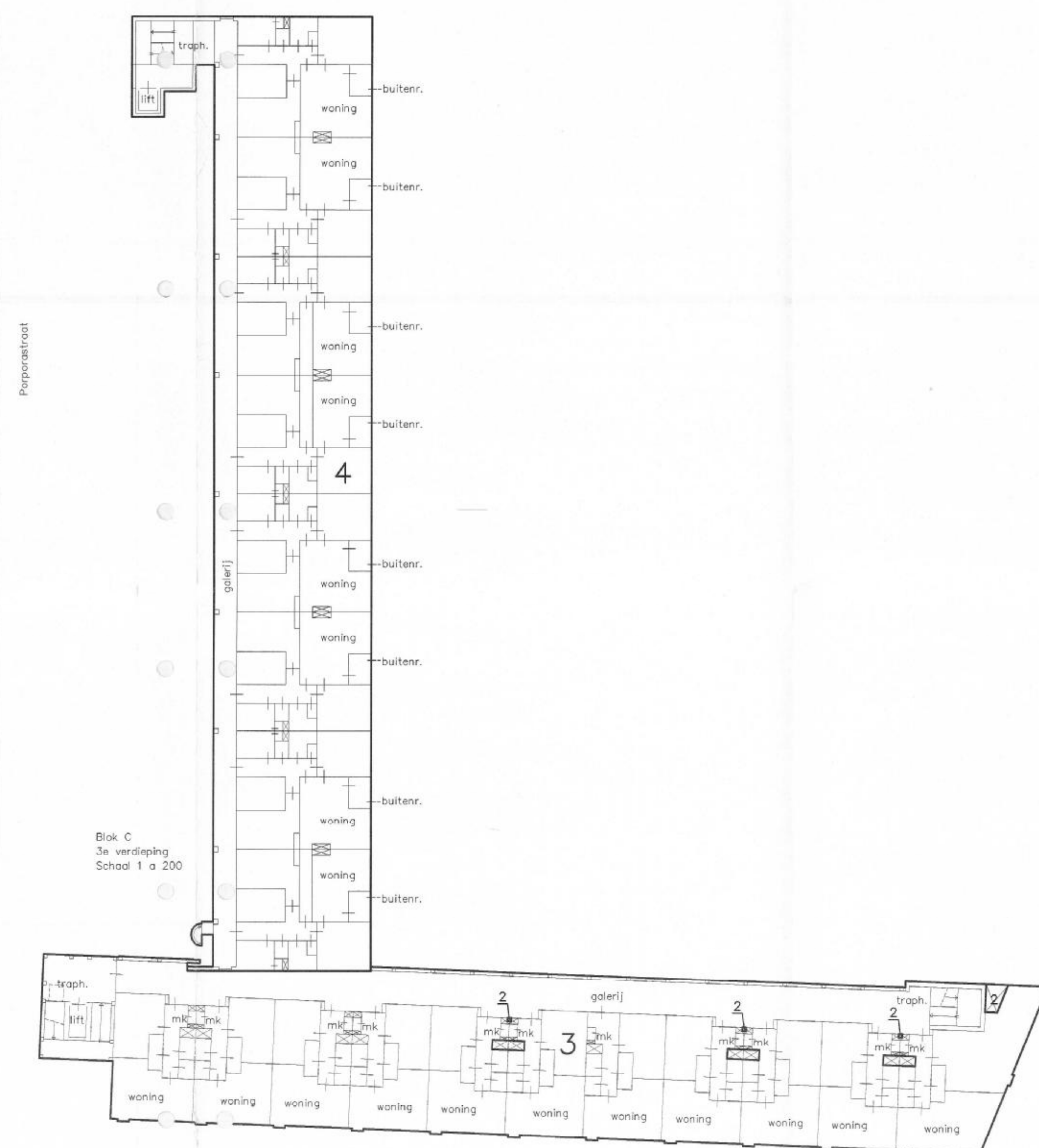
Blok B  
Dak  
Schad 1 a 200



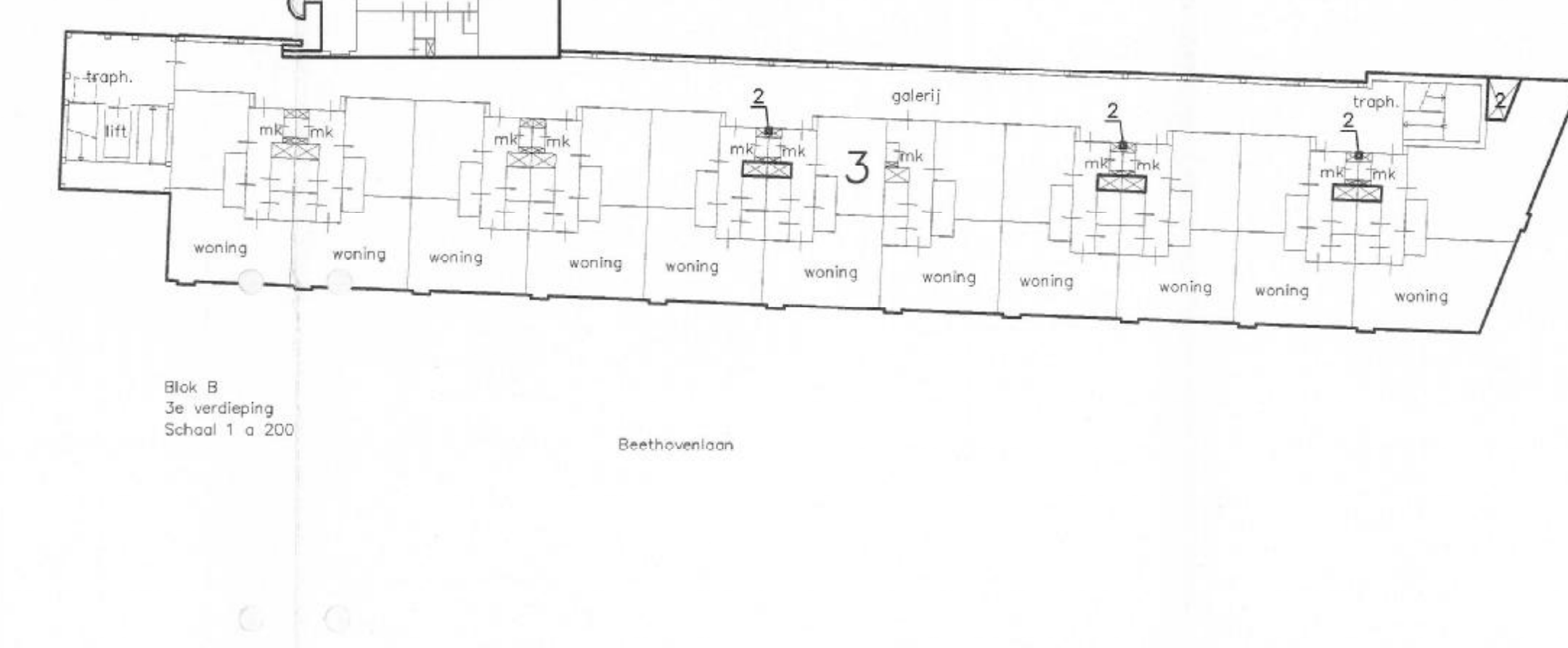
Blok B  
Lufel  
Schad 1 a 200



Bouwnr. 15 Bouwnr. 16 Bouwnr. 17 Bouwnr. 18 Bouwnr. 19  
Blok A  
3e verdieping  
Schad 1 a 200



Blok C  
Dak  
Schad 1 a 200

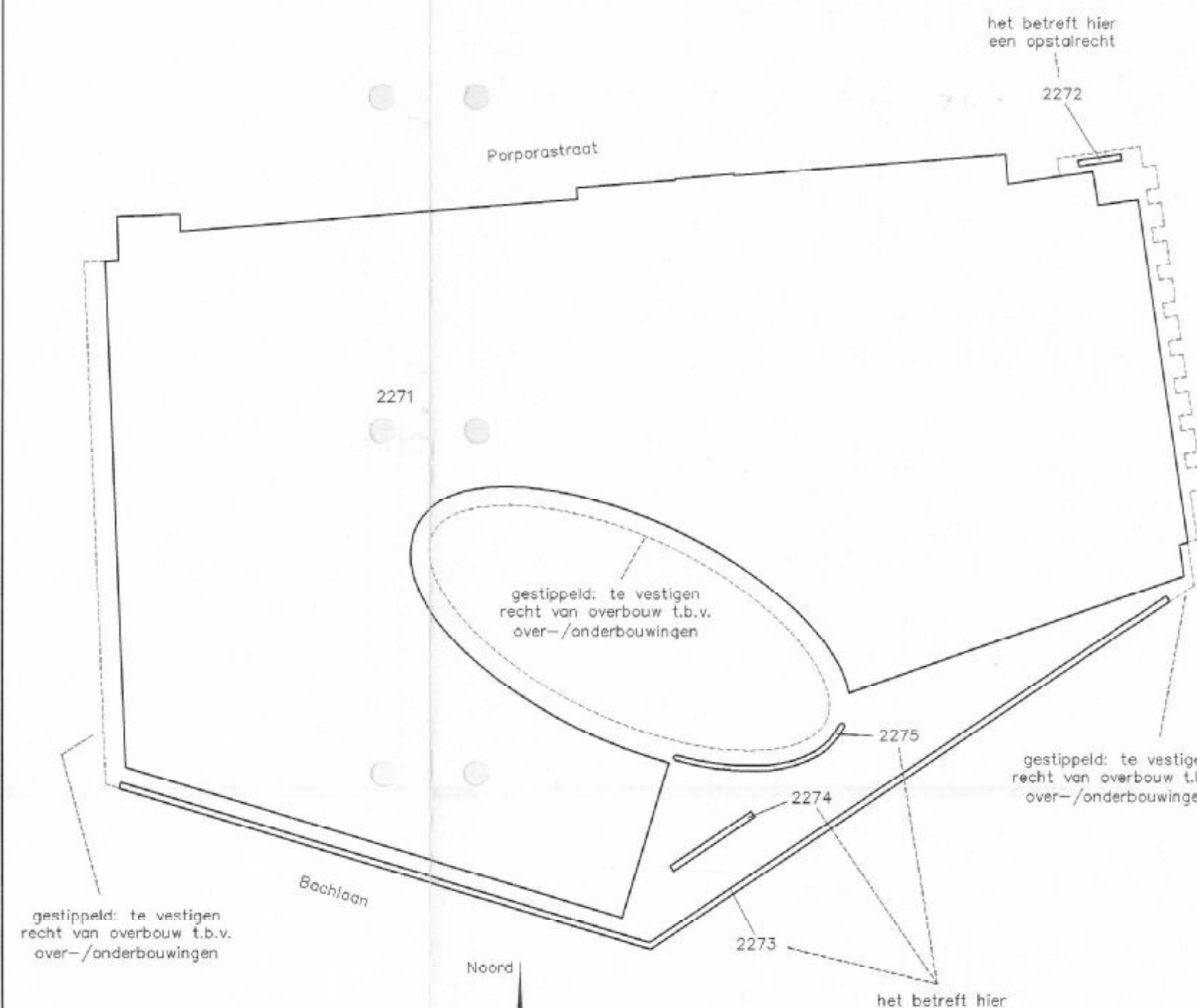


Blok B  
Dak  
Schad 1 a 200



Blok B  
Lufel  
Schad 1 a 200

Bijlage 2004/231-00000  
Bouwnr. 15 Bouwnr. 16 Bouwnr. 17 Bouwnr. 18 Bouwnr. 19  
Blok A  
3e verdieping  
Schad 1 a 200



Uitgegeven voor afschrift:  
W. J. de Krom

SITUATIE  
Schad 1 a 500  
Gemeente : Zwolle  
Sectie : H  
Nummer(s) : 2271, 2272, 2273, 2274, 2275

Voorgenomen hoofdopdeling in 4 appartementsrechten van  
de kadastrale percelen  
Gemeente : Zwolle  
Sectie : H  
Nummer(s) : 2271, 2272, 2273, 2274, 2275

Voor de kadastrale percelen 2272, 2273, 2274, 2275 betreft het hier een opstalrecht!

Gewezen, d.d. 23 december 2004  
De notaris:  
W. J. de Krom

Gemeenschappelijk  
in 2 bladen

**W. GRANDIA BV** BOUWKUNDIG ADVISENBUREAU  
**BEURS - WORLD TRADE CENTER** ROTTERDAM  
Comptable : Postbus 32017  
3001 DC Rotterdam  
Internet : www.grandia.nl

Project : Bachplein te Zwolle  
Projectnr. : 2243  
Gemeente : Zwolle  
Formaat : 1:200/500  
Datum : 10-12-2004  
Opdr.gever : Durec de Krom Netwerk Notarissen  
Schad : 1:200/500  
Wijk : A  
Gef. : AB  
Wijk : B  
Gecontroleerd : WG  
Wijk : C  
Postbus 1575  
8001 BN Zwolle  
Telefoon : 036-4215876 Fax : 036-4228066

Hoofdsplijtingstekening  
2004, blad 02