

Ingeschreven te Zwolle
Op 19-12-2006
In deel 511196 nummer 198

A.f42189os/2005131201

**ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
& vaststelling reglement**
woningen Boreelkazerneterrein/PNO

Heden, achttien december tweeduizend zes, verscheen voor mij, Mr. Sijbe Kuipers, notaris gevestigd te Deventer: de heer mr. Martin Kristian Daverschot, werkzaam ten kantore van Smalbraak Notarissen, gevestigd Boedekerstraat 9, 7411 RZ Deventer, geboren te Rolde op drie april negentienhonderd achtenzeventig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Hans Peter de Ruiter, geboren te Almelo op twaalf juli negentienhonderd drieënzestig, wonende Het Hooghuis 2,7608 LN Almelo, legitimatie: paspoort nummer NC6142237, afgegeven te Almelo op zevenentwintig juni tweeduizend twee, bij het verlenen van deze volmacht handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE BOREELKAZERNETERREIN BEHEER B.V., statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Munsterstraat 2c, 7418 EV Deventer, handelsregisternummer 27178124, hierna te noemen: "de eigenaar".

Inleiding

De verschenen persoon, handelende als gemeld, verklaarde:

- dat de eigenaar in eigendom heeft het appartementsrecht (hierna ook te noemen: "het hoofdappartementsrecht") als hierna genoemd;
- dat de eigenaar voornemens is over te gaan tot ondersplitsing in appartements rechten van het hierna omschreven hoofdappartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarbij wenst vast te stellen een reglement (hierna ook te noemen: "het reglement van ondersplitsing") als bedoeld in artikel 111, sub d van Boek 5 van gemeld wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgesteld modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op zeventien januari tweeduizend zes (17-1-2006) voor notaris mr. A. G. Hartman, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zwolle op achttien januari tweeduizend zes in deel 12728, nummer 108;
- dat hiertoe een tekening is gemaakt, bestaande uit zeven bladen, welke tekening grotendeels overeenstemt met de laatst ingeschreven tekening (welke is gehecht

aan de akte van splitsing mede op heden voor mij notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, met dien verstande dat op deze tekening binnen de grenzen van het voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelte van het onder te splitsen appartementsrecht, de begrenzungen zijn aangegeven van de respectieve gedeelten daarvan welke gedeelten bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voorzien zijn van een Arabisch cijfer en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in de respectieve nieuwe appartementsrechten zal zijn begrepen, dit alles conform de eisen zoals gesteld in artikel 109 lid 2 van Boek 5 van gemeld wetboek, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht;

- dat deze tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de openbare registers te Zwolle de dato veertien december tweeduizend zes, onder handhaving van de complexaanduiding 12824A;
- dat het hoofdappartementsrecht wordt gesplitst in éénendertig (31), hieronder nader omschreven, appartementsrechten.

Het hoofdappartementsrecht betreft

het appartementsrecht,

- rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **woningen** met bergingen, parkeerplaatsen in de kelder en toebehoren, omvattende de stijgpunten vanuit de parkeerkelder tot en met de tweede verdieping, de op de begane grond gelegen fietsenstalling en containerruimte, de stoep ter plaatse van de entree aan de Verzetslaan, het dak (inclusief daktuin en de tussen de woningen te plaatsen schermen) op de tweede verdieping vanaf de waterkerende laag, de naar de daktuin gerichte gevels van de woningen en de bergingen op de tweede verdieping, de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in die buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte en alle woningdaken, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 4, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4, bouwnummers 1 tot en met 31, gelegen nabij de **Kazernestraat/Verzetslaan** te **Deventer**;
- uitmakende het acht/honderdste (8/100^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een in aanbouw zijnd complex van gebouwen met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, bekend als plandeel "Parkeren, Noordelijke en Oostelijke bebouwing" (PNO), deel uitmakend van het project De Boreel, Deventer, bestaande uit
 - A. een parkeergarage, gedeeltelijk gelegen onder het maaiveld, met een in- en uitgang aan de Kazernestraat, een binnenterrein alsmede twee gebouwencomplexen, omvattende bedrijfsruimten, woningen en alle bijbehorende technische ruimten en leidingsschachten in of op de gebouwen, één en ander gelegen aan en nabij de Verzetslaan, Houtmarkt en Kazernestraat te Deventer,

kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummers 12742, 12743, 12744, 12745, 12746, 12747, 12748, 12816, 12818, 12820 en 12823, tezamen groot één hectare, zevenennegentig are en vijfentwintig centiare (1 ha,97 a en 25 ca);

B. de zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de hierboven onder A omschreven percelen tot het in eigendom hebben, beheeren en onderhouden van:

- een tweetal trappen met bordessen en omringende muren, hekken en overige aanhorigheden, functioneel behorende bij de "Oostelijke bebouwing" nabij de Kazernestraat te Deventer doch zich bevindende boven het perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12749, groot één are en achtenvijftig centiare (1 a en 58 ca), eigendom van de gemeente Deventer;
- het uitstekende deel van het dak van de "Oostelijke bebouwing", voor zover dit uitsteekt boven gemeld in eigendom bij de gemeente verblijvend perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 12749

in deze akte ook te noemen: "het registergoed" en/of "de gemeenschap".

Eigendomsverkrijging

Het registergoed werd deels door de eigenaar in eigendom verkregen door levering na aankoop, blijkens de inschrijving in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op negen december tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 12710 nummer 112 van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negen december tweeduizend vijf voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer, verleden, gewijzigd bij akte van proces verbaal op twintig december tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Kuipers, gerectificeerd bij akte van rectificatie, op vijftien december tweeduizend zes voor genoemde notaris Kuipers verleden, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 78, en deels door levering na aankoop, zulks blijkens een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vijftien december tweeduizend zes voor genoemde notaris Kuipers verleden, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizendzes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 79.

Bijzondere bepalingen en bedingen

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en bedingen, het registergoed betreffende, wordt verwezen naar gemelde akte de dato negen december tweeduizend vijf, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Hierna worden de reeds bestaande alsmede de bij deze akte nieuw te vestigen rechten en verplichtingen ten aanzien van het verkochte omschreven en gevestigd. De nieuw te vestigen rechten en verplichtingen betreffen uitsluitend rechten en verplichtingen welke in de onderlinge verhouding tussen de gemeente en koper zijn afgesproken; deze raken verkoper derhalve niet.

(enzovoorts)

Artikel 11. Privaatrechtelijke vergunning

Bij akte de dato zeventien november negentienhonderd drie en negentig, nummer 27-93/454 is aan de provincie Overijssel om niet de privaatrechtelijke vergunning verleend voor het gebruik maken van het terrein behorende tot de Boreelkazerne te Deventer voor het plaatsen, hebben, onderhouden en verwijderen van twee putten (zogenaamde deepwells), een aan- en afvoerleiding voor de twee putten en drie meetputten voor monitoring van de grondwaterbeheersing.

De voor de Staat hieruit voortkomende verplichten gaan op de koper over; deze verbindt zich deze verplichtingen na te komen en de Staat voor iedere vordering te diere zake te vrijwaren.

(enzovoorts)

OPLEGGING EN AANNEMING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente en/of verkoper verplicht zijn aan koper op te leggen, doen zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente en/of verkoper voor die derden aangenomen.

B.

NIEUW TE VESTIGEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

1.

Landhooft fietsers- en voetgangersbrug

- a. *In het verlengde van de Snipperlingsdijk zal een brug worden gerealiseerd, bestemd om te worden gebruikt door langzaam verkeer als openbare weg in de zin van de Wegenwet. Deze brug zal over de Buitengracht uitkomen op de oostelijke zijde van het kadastrale perceel nummer 10871. Het landhoofd van deze brug zal eigendom zijn van de gemeente, aangezien dit landhoofd zal worden gebouwd in de Buitengracht die in eigendom toebehoort aan de gemeente. -----*
- b. *Parlijen zijn overeengekomen dat zij, ten behoeve van de aansluiting van deze brug aan voormeld perceel nummer 10871 en vice versa (de aansluiting van perceel 10871 aan deze brug), over en weer verplichtingen jegens elkander zullen aangaan om deze aansluiting ook in de toekomst te waarborgen. -----*

- c. *Deze verplichtingen worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Zij houden in dat zowel de gemeente jegens koper als koper jegens de gemeente verplicht is de aansluiting van de te realiseren brug op het kadastrale perceel, thans bekend onder nummer 10871, te handhaven en al datgene na te laten hetwelk aan die aansluiting aan die openbare weg in de weg zou kunnen staan.*

1a.

Fietspad/voetpad

- a. *Het voetpad aan de ongeveer noordelijke zijde blijft in eigendom bij de gemeente, het fietspad aan de ongeveer noordelijke zijde wordt eigendom van koper. De eigendomsgrens tussen hetgeen in eigendom blijft bij de gemeente, enerzijds, en hetgeen aan koper wordt overgedragen, anderzijds, loopt evenwijdig aan de feitelijke grens tussen dit voetpad en dit fietspad. Voetgangers kunnen op een plaats het voetpad verlaten en via een tot het voetpad behorende trap het fietspad betreden. Partijen zijn overeengekomen dat koper moet dulden dat bedoelde voetgangers gebruik maken van het tot de eigendom van koper behorende fietspad.*
- b. *Hierbij wordt gevestigd de verplichting dat koper moet dulden dat voetgangers via de onder a bedoelde, tot het voetpad behorende trap, het fietspad betreden en daarvan als voetganger gebruik maken.*
- c. *Deze verplichting worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Zij houdt in dat koper jegens de gemeente verplicht is voetgangers, die gebruik makende van de tot het voetpad behorende trap, toe te laten op het fietspad en deze voetgangers te blijven toelaten en al datgene na te laten hetwelk aan die toelating in de weg zou kunnen staan*

2.

Binnenterrein; toegankelijkheid en beheer

- a. *De onbebouwd blijvende ruimte tussen de gebouwen die in het project PND gerealiseerd zullen gaan worden - deze ruimte hierna te noemen: 'binnenterrein' - alsmede het fietspad en het voetpad langs de noordelijke bebouwing dienen openbaar toegankelijk te worden en te blijven voor een ieder. Partijen zijn daarover overeengekomen dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad, hoewel niet in eigendom verblijvende aan de gemeente - als publiekrechtelijke rechtspersoon bij deze akte door partijen het karakter toegekend wordt van openbare weg in de zin van de Wegenwet. Voorts zijn partijen ten behoeve van efficiënt en doelmatig beheer van het binnenterrein, het fietspad en het voetpad overeengekomen dat dit beheer plaats moet vinden overeenkomstig een door partijen vastgesteld of nog nader vast te stellen draaiboek*

- b. *Bij deze akte wordt mitsdien een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van de gemeente en ten laste van koper inhoudende dat laatstgenoemde moet dulden dat het binnenterrein, het fietspad en het voetpad als openbare wegen in de zin van de Wegenwet mogen worden gebruikt en dat dit binnenterrein en die fiets- en voetpaden conform gemeld beheersdraaiboek onderhouden en beheerd moeten worden; koper is voorts verplicht al datgene na te laten hetgeen het openbare karakter van het binnenterrein en van de fiets- en voetpaden zou kunnen aantasten alsmede al hetgeen het beheer overeenkomstig het afgesproken draaiboek zou kunnen belemmeren*
- c. (enzovoort)

3.

Parkeergarage

- a. *Koper is voorts verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder b, d en e bepaalde alsmede dit onder a geformuleerde beding, bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder e bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven onder a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
- c. *Boven de noordelijke bebouwing van het plan PNO zullen woningen worden gerealiseerd die via een splitsing in appartementsrechten als juridisch zelfstandig overdraagbare eenheden zullen worden verkocht en overgedragen aan de respectievelijke kopers van deze woningen.*
- d. *Partijen zijn overeengekomen dat onder meer de kopers/gebruikers van deze woningen tevens recht zullen hebben op het gebruik van parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage. Het uitgangspunt is dat aan iedere woning één parkeerplaats zal worden toegekend, waarbij van belang is dat de toegekende parkeerplaats in juridische zin zodanig aan de betreffende woning verbonden zal zijn dat bij iedere vorm van eigendomsovergang van de woning, alsmede (het recht op gebruik van) de daarbij behorende parkeerplaats eveneens zal overgaan op de nieuwe rechthebbende. Vice versa zal koper een regeling opnemen waarbij, inge-*

val van overgang van (het recht op gebruik van) een parkeerplaats, de daarbij behorende woning mee moet worden overgedragen. Indien binnen het deelproject Houtmarkt/Pikeursbaan onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd kunnen en alsdan zullen aan overige, binnen het plangebied Boreel te realiseren woningen, parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegekend.

- e. Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente Deventer om in de akte(n) van splitsing in appartementsrechten een afdoende regeling te treffen waarin het in de vorige volzin omschreven uitgangspunt duidelijk en op juridisch correcte wijze wordt vastgelegd.

4.

Damwand

- a. In het kader van de voorgenomen bouwactiviteiten is koper voornemens een damwand onder het maaiveld aan te brengen, ongeveer vanaf de meest noordwestelijke punt van het Kazernegebouw in westelijke richting lopende tot in de openbare weg, genaamd Houtmarkt.
- b. Op dit moment is het onzeker in hoeverre het ter plaatse te realiseren terras boven en over die damwand gebouwd zal gaan worden; eerst na kadastrale uitmeting zal blijken of de damwand zich geheel in aan koper over te dragen grond zal bevinden. Ter voorkoming van onzekerheden met betrekking tot de aanwezigheid van de damwand zijn partijen reeds nu voor alsdan overeengekomen dat de damwand, ook al mocht deze achteraf blijken zich (deels) te bevinden in grond, eigendom van de gemeente, in die grond mag blijven en niet verwijderd hoeft te worden door koper
- c. De gemeente verplicht zich hierbij jegens de koper de damwand, voor zover die zich in haar (gemeentes) grond mocht bevinden, te dulden en niets te doen hetgeen de aanwezigheid van die damwand mocht aantasten; deze verplichting jegens koper wordt bij deze door koper aangenomen en wordt gevestigd in de vorm van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

5. (enzovoorts)

6.

Vetvangputten.

- i. De Leeuwenbrug Deventer B. V., Beleggingsmaatschappij Select B. V. en E. van Amstel Beheer B. V., enerzijds ("verkoper"), en Ontwikkelingscombinatie Boreelkazerneterrein Beheer B. V., anderzijds ("koper"), zijn ten opzichte van elkaar overeengekomen dat koper en diens rechtsopvolgers toegang moeten hebben tot de vetvangputten die zullen worden gerealiseerd in het huidige perceel nummer 12579, ongeveer westelijk van de aldaar te realiseren bebouwing, tussen het

noordelijk gelegen en zuidelijk gelegen terras. De vetvangputten zijn op de meergenoemde, aan deze akte te hechten situatieschets aangeduid met zwarte rechthoekjes.

- ii. Ter uitvoering van het onder i. bepaalde wordt bij deze aan verkoper de verplichting opgelegd te dulden dat koper danwel diens rechtsopvolgers onbelemmerd toegang krijgen tot de onder i. omschreven in/op het kadastrale perceel thans genummerd 12579 te realiseren vetvangputten en die handelingen te verrichten welke in het kader van de geldende regelingen zijn of worden voorgeschreven. Het is verkoper niet toegestaan handelingen te verrichten waardoor deze toegang en handelingen op onredelijke wijze worden belemmerd.
- iii. Deze, onder *îî*. omschreven verplichtingen worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zodat daaraan niet alleen de thans handelende partijen zijn gebonden, maar ook rechtsopvolgers van deze partijen.

7.

Overige bijzondere bepalingen

- i. (enzovoorts)
 - c. De te bebouwen percelen grenzen aan waterpartijen casu quo waterlopen en waterleidingen, en derhalve dient mogelijk rekening te worden gehouden met bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het desbetreffende waterschap casu quo zoals aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- iii. a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid b en lid c van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt koper een boete zoals is vermeld in artikel v.
- b. De verplichtingen zoals omschreven in artikel iv, lid b, onder 3.
- c. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbe-

horende kastjes en installaties, zijn en/of worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.

Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

- iv. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden b en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder de leden b en volgende van dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vierendertigduizend drieëndertig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 34.033,52) per betrokken woning, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder van de eigendom of het beperkte recht neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
 - 1. De te realiseren woningen moeten worden voorzien van danwel worden aangesloten op de door Essent Kabelcom B.V. te Groningen (dan wel diens eventuele rechtsopvolger, hierna te noemen: "Essent") aan te leggen centrale antenne voorzieningen volgens door Essent vast te stellen voorwaarden.*
 - 2. De aanleg, instandhouding en de wijze van beheer van de onder 1. bedoelde centrale antenne-voorziening zal geschieden onder de verantwoordelijkheid van Essent en overeenkomstig de door Essent te stellen voorwaarden.*

3. Ten behoeve van Essent wordt een kwalitatief recht gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van kabels, kasten en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van de installatie van Essent.
4. Van het hiervoor onder 2.a. bepaalde kan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer onder nader te stellen voorwaarden ontheffing verlenen.
- c. Indien de koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.
- v. (enzovoorts)

Voorts wordt verwezen naar een akte, houdende vestiging van een recht van opstal, op vijftien december tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Kuipers, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51279 nummer 80, in welke akte onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

B. OVEREENKOMST EN DE CENTRALE INSTALLATIES

1. De eigenaar en opstaller zijn met elkaar een overeenkomst aangegaan, ondertekend op acht augustus en vijfentwintig september tweeduizend zes - deze overeenkomst hierna te noemen: "de overeenkomst" - over de vestiging door eigenaar, ten behoeve van opstaller, van een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om Centrale Installaties, zoals verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, in/op nader te bepalen delen van het registergoed in eigendom te hebben en te onderhouden. Daarnaast dienen aan opstaller de benodigde rechten te worden verschaft om zich ten behoeve van instandhouding, bedrijfsvoering en onderhoud toegang tot de Centrale Installaties te verschaffen. Een kopie van de overeenkomst wordt aan deze akte gehecht.
2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken.

C. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de hiervoor bedoelde Centrale Installaties, welke zich (zullen) bevinden op, in, aan of onder het registergoed, in eigendom te hebben.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de Centrale Installaties ten behoeve van door opstaller aan te

wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het registergoed ten behoeve van de Centrale Installaties een Distributienet, als verwoord in artikel 1 van de overeenkomst, aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Centrale Installaties.

Tevens omvat het de bevoegdheid voor opstaller om de Centrale Installaties te beheren, te onderhouden en te vervangen, op de wijze zoals is omschreven in artikel 11 van de overeenkomst.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal wordt tussen partijen geacht te zijn ingegaan bij de oplevering van de Centrale Installaties - welke oplevering is gepland tussen mei tweeduizend zeven en juli tweeduizend zeven, deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is aangegaan voor de duur van de overeenkomst, conform artikel 14 van de overeenkomst.

Artikel 3

Geen tegenprestatie, geen retributie

Opstaller is aan eigenaar geen tegenprestatie verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal. Opstaller is evenmin retributie verschuldigd.

Artikel 4

Risico

Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de Centrale Installaties, zorgt hij zelf voor verzekeringen van de Centrale Installaties (met name de in artikel 6, lid 4 van de overeenkomst genoemde verzekeringen) en voldoet hij zelf de verschuldigde verzekeringspremies.

Artikel 5

Zakelijke lasten en belastingen

Ter zake van zakelijke lasten en belastingen wordt verwezen naar artikel 6, lid 1 van de overeenkomst, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

1. (Enzovoorts). Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van OCB. Eventuele heffingen of belastingen voortvloeiend uit het in gebruik hebben en houden van de opwekkingssystemen in Het Project zijn voor rekening van Essent.

Artikel 6

Garanties

Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:

- a. *onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;*
- b. *niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;*
- c. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;*
- d. *niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.*

Artikel 7

Gebruik

Ter zake van het gebruik van het recht van opstal wordt verwezen naar de overeenkomst.

Artikel 8

Overdracht. toedeling. splitsing, onderop stal en verhuur

1. *Ter zake van de mogelijkheden om het recht van opstal over te dragen, toe te delen, te splitsen, in onderopstal uit te geven en/of te verhuren wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst en naar hetgeen hierna in dit artikel is bepaald.*
2. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderop stal te vestigen.*
3. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.*
4. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
5. *Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Artikel 9

Einde recht van opstal

1. *Voor wat betreft het einde van het recht van opstal wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14 van de overeenkomst.*
2. *Onverminderd het in lid 1 van dit artikel bepaalde, eindigt het recht van opstal door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 10

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller

van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.

E. SLOTBEPALINGEN (enzovoorts)

Met "de eigenaar" in de aangehaalde tekst wordt bedoeld Ontwikkelingscombinatie Boreelkazerneterrein Beheer B.V. voornoemd, en met "de opstaller" wordt bedoeld Essent Warmte B.V., gevestigd te Arnhem.

Omschrijving onderappartementsrechten

1. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 6, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 6, bouwnummer 1, gelegen nabij de Verzetsslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste ($1/31^e$) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
2. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 7, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 7, bouwnummer 2, gelegen nabij de Verzetsslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste ($1/31^e$) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
3. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 8, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 8, bouwnummer 3, gelegen nabij de Verzetsslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste ($1/31^e$) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
4. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 9, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 9, bouwnummer 4, gelegen nabij de Verzetsslaan te

- Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
5. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 10, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 10, bouwnummer 5, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 6. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 11, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 11, bouwnummer 6, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 7. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 12, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 12, bouwnummer 7, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 8. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 13, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 13, bouwnummer 8, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht. kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4; -----
 9. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het

- gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 14, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 14, bouwnummer 9, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
10. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 15, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 15, bouwnummer 10, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 11. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 16, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 16, bouwnummer 11, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 12. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 17, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 17, bouwnummer 12, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 13. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 18, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 18, bouwnummer 13, gelegen nabij de Verzetslaan te

- Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
14. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 19, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 19, bouwnummer 14, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 15. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 20, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 20, bouwnummer 15, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 16. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw. welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 21, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 21, bouwnummer 16, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer. uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht. kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 17. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 22, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A. appartementenindex 22, bouwnummer 17, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A. appartementenindex 4;
 18. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het

- gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 23, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 23, bouwnummer 18, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
19. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 24, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 24, bouwnummer 19, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 20. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 25, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 25, bouwnummer 20, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 21. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 26, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 26, bouwnummer 21, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
 22. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 27, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 27, bouwnummer 22, gelegen nabij de Verzetslaan te

- Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
23. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 28, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 28, bouwnummer 23, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 24. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 29, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 29, bouwnummer 24, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 25. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 30, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 30, bouwnummer 25, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 26. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementenrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 31, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 31, bouwnummer 26, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementenindex 4;
 27. het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het

- gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 32, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 32, bouwnummer 27, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
28. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 33, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 33, bouwnummer 28, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
29. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 34, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 34, bouwnummer 29, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
30. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 35, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 35, bouwnummer 30, gelegen nabij de Verzetslaan te Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4;
31. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met afzonderlijke berging, beide gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met inbegrip van een parkeerplaats in de parkeergarage van het gebouw, welk appartementsrecht op de splitsingstekening is aangegeven met het cijfer 36, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 36, bouwnummer 31, gelegen nabij de Verzetslaan te

Deventer, uitmakende het één/éénendertigste (1/31^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12824A, appartementsindex 4.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde voorts bij deze akte over te gaan tot de reeds genoemde ondersplitsing in appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht onder vaststelling van voornoemd reglement van ondersplitsing, welk reglement in deze akte zal worden opgenomen.

REGLEMENT VAN ONDERSPIITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": deze akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouwen/of de grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "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 i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;

- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "hoofdappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij de hoofdsplitsing;
- p. "hoofdeigenaar": de eigenaar van een hoofdappartementsrecht;
- q. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek waarbij het in bij deze akte ondergesplitste hoofdappartementsrecht ontstond;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van hoofdeigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de hoofdsplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder den artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen

van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw - voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouwen/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bij de omschrijving van de afzonderlijke appartementsrechten bepaalde breukdeel, zijnde voor elk appartementsrecht een gelijk aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars 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 herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen 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 aan 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 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;

- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering;
 - k. de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, met name voortvloeiend uit het bepaalde in artikel 14a van het reglement van splitsing van de hoofdsplitsing.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Indien de vergadering hiertoe besluit, legt, vóór de aanvang van elk boekjaar het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid;
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. 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 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, 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 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing, zal het bestuur het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur 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 van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering 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. Deze gelden dienen steeds bestemd te 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 laatstgenoemd 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 clause 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 zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen 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 maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij 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, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, 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 8 tweede 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 van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
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 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten en zaken krachtens de hoofdsplitsing:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de helling banen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

- g.
de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien

van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. --Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne

op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegestaan aan de buitengevel (in de zin van artikel 17, lid 1, onder a) van het gebouwen mag aan de naar de daktuin gerichte gevels van de woningen en bijbehorende bergingen (behorende tot het hoofdapartementsrecht) slechts met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in huishoudelijk reglement. De eigenaars en gebruikers is het niet toegestaan opstellen, van welke aard, materiaal of duurzaamheid dan ook, op te richten en/of opgericht te houden op de daktuin en wel vanaf de ongeveer westelijke zijde (vanaf de Houtmarkt) tot aan de bergingen, behoudens daarvoor vooraf verleende toestemming van de vergadering. Hierbij geldt dat ten aanzien van zonweringen de vergadering bindend kan voorschrijven welk type, kleur en merk gebruikt moet worden.

3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot één van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in lid 3 van dit artikel gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Al de appartementsrechten met indices 6 tot en met 36 hebben als bestemming woonruimte met berging en parkeerplaats. De appartementsrechten met indices 6 en 7 kunnen, in afwijking van het in de vorige volzin bepaalde, voor een éénmalige aaneengesloten periode en door één en dezelfde eigenaar als bedrijfsruimte - in de breedste zin van het woord - worden gebruikt.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
- 2.

Open vuur/haardinstallaties zijn niet toegestaan.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslag kluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de 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 eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige loopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin

van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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 eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten 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 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, berg-ruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Hierbij geldt dat de puntlast van een op het terras te plaatsen bloembak nimmer groter mag zijn dan 500 kilogram per vierkante meter.
Tevens 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 lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming

auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25,26,27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing indien en zodra de vergadering hiertoe een besluit zal hebben genomen.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J.

Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5: 128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
9. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar

opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk .

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of 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 eenmalige of dag boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij deze akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Woningen De Boreel Deventer; de vereniging heeft haar zetel in de gemeente Deventer.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouwen de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te ga ne geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouwen de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige-

naars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
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 één 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 voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet 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 onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen bedraagt éénendertig (31), te weten voor ieder appartementsrecht één (1) stem.
3. De eigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars van de hoofd splitsing bij te wonen. Uitsluitend het bestuur is bevoegd om in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht 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 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte 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. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk (voor zover betreffende de buitengevels welke zich naar de daktuin richten) alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping 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 met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het

bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

10. Indien de vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders.
Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, 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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering 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.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, notarissen en

het bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen

- aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het onderhavige reglement, het reglement Van de hoofdsplitsing of besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Slotbepaling

Artikel 63

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte van hoofdsplitsing niet anders is bepaald. In geval van strijdigheid met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren.

Overgangsbepalingen.

- a. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem 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.
- b. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door de ondernemer aan derden is overgedragen.

Benoeming eerste bestuurder

In afwijking van het bepaalde in artikel 53 van dit reglement wordt als bestuurder benoemd Domus VvE Beheer V.O.F. te Deventer. Deze benoeming geldt, tenzij de bestuurder uit eigen beweging ontslag neemt, tot één jaar na volledige oplevering van het registergoed.

Volmacht

Van de aan de verschenen persoon verleende volmacht blijkt uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht.

Aanhechting stukken

De volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

Tekening bestaande uit zeven bladen als bedoeld in artikel 109 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

Volmacht.

Woonplaatskeuze.

Ter zake van de uitvoering van de onderhavige splitsing in appartements-rechten wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om

Zestien uur en vijftien minuten