



1/

splitsingsakte
10292/990584OFK/jv
03-08-2000

Heden, dertig augustus tweeduizend, verscheen voor -
mij, mr OLFERT FOKKE KOEKOEK, notaris, gevestigd ---
te Ermelo: -----

de heer **MARTIN PEDDEMORS**, notarieel medewerker, -
wonende te Harderwijk, Hofdijkstraat 102 (3842 --
ZN), geboren te Harderwijk op negentien decem- --
ber negentienhonderdzeventig, houder van het ----
paspoort van het Koninkrijk der Nederlanden met -
nummer N39479310, afgegeven te Harderwijk op ----
tien juni negentienhonderdzevenennegentig, -----
volgens zijn verklaring ongehuwd, -----
en ten deze handelende als schriftelijk gevol- --
machtigde van: -----

a. de heer **HENRICUS JOHANNES MARIA SCHEPERS**, ----
directeur, wonende te Gennep, Logterheuvel ---
11 (6591 HE), geboren te Arnhem op drie juli -
negentienhonderdzevenenveertig, houder van ---
het paspoort van het Koninkrijk der Neder- ---
landen met nummer N75447922, afgegeven te ----
Gennep op eenendertig juli negentienhonderd- -
achtennegentig, gehuwd; en -----

b. de heer **HENRICUS JULIUS JOHANNES EIJWOUDT**, ---
directeur, wonende te 's-Hertogenbosch, Mr. --
van Ekartstraat 17 (5237 KJ), geboren te ----
Linne op negentien januari negentienhonderd- -
zesenzestig, houder van het paspoort van het -
Koninkrijk der Nederlanden met nummer -----
N91498678, afgegeven te 's-Hertogenbosch op --
vier november negentienhonderdnegenennegen- --
tig, ongehuwd en niet geregistreerd als part- -
ner in de zin van de Wet op het geregis- ----
treerd partnerschap; -----

bij het verstrekken van de volmacht handelende --
als directeuren met gezamenlijke vertegenwoor- --
digingsbevoegdheid van de te Nijmegen gevestig- --
de en te Gennep aan het Europaplein 15 (6591 ----
AV) kantoorhoudende besloten vennootschap met ---
beperkte aansprakelijkheid: **ANNEDIRK B.V.**, op ---
veertien januari negentienhonderdzevenentachtig -

voor het eerst ingeschreven in enig Handelsre-
gister in Nederland, thans ingeschreven in het
Handelsregister gehouden door de Kamer van
Koophandel en Fabrieken voor Noord- en Midden-
Limburg te Venlo onder dossiernummer 16086232,
departementaal nummer Ministerie van Justitie
B.V. 310.534, als zodanig die vennootschap
overeenkomstig het bepaalde in de wet en arti-
kel 11 van haar statuten bij het verstrekken
van de volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigen-
de, -----

ANNEDIRK B.V., gevestigd te Nijmegen, hierna in
deze akte ook aan te duiden als: "de eigenaar".

De volmacht aan de comparant werd verleend bij de
aan deze akte te hechten onderhandse akte. -----

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde: ---

CONSIDERANS: -----

dat de eigenaar gerechtigd is tot een perceel -----
grond met opstallen (in aanbouw), thans plaatse- ---
lijk bekend Donkerstraat 13/Israëlstraat 1, 3 en 5 -
te 3841 CA/3841 CL Harderwijk, kadastraal bekend ---
gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 5367, groot --
drie are veertig centiare, -----
door de eigenaar te ontwikkelen tot het woon-/win- --
kelcomplex "Donkerstraat/Israëlstraat"; -----
hierna te noemen: "het registergoed"; -----

dat de eigenaar gemeld registergoed in eigendom ---
heeft verkregen als volgt: -----

* voorzover afkomstig van het thans vervallen -----
perceel kadastraal bekend gemeente Harderwijk, --
sectie E, nummer 5171: door de inschrijving ten -
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ---
Openbare Registers te Arnhem op vier oktober ----
negentienhonderdnegenennegentig in register ----
Hypotheken 4, deel 18054 nummer 4 van een af- ---
schrift van een akte van levering ten titel van -
verkoop en koop -houdende kwijting voor de -----
betaling van de prijs, afstanddoening van ieder -
recht tot het vorderen van ontbinding en vast- --
stelling dat vernietiging van de transactie uit -
hoofde van het bepaalde in artikel 2:204c van ---
het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten- één ok- --
tober negentienhonderdnegenennegentig verleden --
voor mr. N.L.M.A.L. Meewis, notaris te Waal- ----
wijk; -----

* voorzover afkomstig van het thans vervallen -----
perceel kadastraal gemeente Harderwijk, sectie --
E nummer 2339: door de inschrijving ten kantore -
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare --
Registers te Arnhem op eenendertig december ne- -

Nijmegen 23



gentienhonderdnegenennegentig in register Hypo-
theken 4, deel 18325 nummer 16 van een af-
schrift van een akte van levering ten titel van-
verkoop en koop -houdende vaststelling dat de-
prijs zal worden voldaan in natura, afstanddoe-
ning van ieder recht tot het vorderen van ont-
binding en vasststelling dat vernietiging van-
de transactie uit hoofde van het bepaalde in-
artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek is-
uitgesloten- dertig december negentienhonderd-
negenennegentig verleden voor mr. G.A.M. de-
Koning, notaris te Waalwijk; -----
dat de eigenaar besloten heeft over te gaan tot ----
splitsing van voormeld te ontwikkelen woon-/win- ----
kelcomplex "Donkerstraat/Israëlstraat" met toebe- --
horen en de daarbij behorend grond met toebehoren --
in vijf (5) appartementsrechten in de zin van -----
artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, en te ----
vens wenst over te gaan tot vaststelling van een ----
reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van ----
het Burgerlijk Wetboek en tot oprichting van een ----
vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel ----
5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek; -----
dat het registergoed deel uitmaakt van de binnen- --
stad van de gemeente Harderwijk, welke binnenstad --
in zijn geheel door de gemeente Harderwijk is -----
aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld --
in artikel 35 van de Monumentenwet; -----
dat de eigenaar inzake het registergoed niet be- ---
kend is met bijzondere bepalingen, kettingbedin- ---
gen, kwalitatieve verbintenissen en/of beperkte ----
rechten; -----
dat voor de voorgenomen splitsing van voormeld te --
ontwikkelen woon-/winkelcomplex "Donkerstraat/Is- --
raëlstraat" met toebehoren en de daarbij behorende -
grond met toebehoren geen vergunning als bedoeld ---
in artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist; -
dat aan deze akte is gehecht een tekening als -----
bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk --
Wetboek, bestaande uit één blad, waarop zijn aan- --
gegeven de ligging en de begrenzing van de daarop --
met de arabische cijfers 1 tot en met 5 aangegeven -
gedeelten van voormeld in appartementsrechten te ---
splitsen complex, welke bestemd zijn om als afzon- --
derlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het ---
uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal ---
zijn begrepen; -----
dat na te melden indexnummers van de appartements- --
rechten corresponderen met de gelijke cijfers op ---
voormelde tekening en een verwijzing naar die -----

tekening inhouden voor wat betreft de ligging en ---
de begrenzing van de desbetreffende gedeelten; -----
dat blijkens een op voormelde tekening voorkomende -
verklaring van de Hypotheekbewaarder te Arnhem -----
voor het in de splitsing te betrekken woon-/win- ---
kelcomplex "Donkerstraat/Israëlstraat" met toebe- --
horen en de daarbij behorende grond met toebeho- ---
ren, de complexaanduiding is 5382 A. -----

SPLITSING

Alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing in ---
appartementsrechten verklaarde de comparant, han- --
delende als gemeld, dat het voormelde register- ----
goed, verder ook te noemen: "de gemeenschap", bij --
deze wordt gesplitst in de navolgende apparte- ----
mentsrechten, te weten: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het -----
uitsluitend gebruik van de ruimten op de eerste -
en tweede verdieping bestemd tot woning met ----
loggia, alsmede de ruimte op de begane grond ----
bestemd tot berging, plaatselijk bekend -----
Donkerstraat 11a te Harderwijk (3841 CA), ka- ---
dastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, --
complexaanduiding 5382 A, indexnummer 1, uitma- -
kende het **zestien/éénhonderdste (16/100e)** ge- ---
deelte in de gemeenschap; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- -
sluitend gebruik van de ruimten op de eerste en -
tweede verdieping bestemd tot woning met dak- ---
terras, alsmede de ruimte op de begane grond ----
bestemd tot berging, plaatselijk bekend -----
Donkerstraat 11b te Harderwijk (3841 CA), ka- ---
dastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, --
complexaanduiding 5382 A, indexnummer 2, uitma- -
kende het **zeventien/éénhonderdste (17/100e)** ge- -
deelte in de gemeenschap; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- -
sluitend gebruik van de ruimten op de eerste en -
tweede verdieping bestemd tot woning met dak- ---
terras, alsmede de ruimte op de begane grond ----
bestemd tot berging, plaatselijk bekend Isra- ---
ëlstraat 3 te Harderwijk (3841 CL), kadastraal --
bekend gemeente Harderwijk, sectie E, com- -----
plexaanduiding 5382 A, indexnummer 3, uitmaken- -
de het **éénentwintig/éénhonderdste (21/100e)** ge- -
deelte in de gemeenschap; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- -
sluitend gebruik van de ruimten op de eerste en -
tweede verdieping bestemd tot woning met log- ---
gia, alsmede de ruimte op de begane grond be- ---
stemd tot berging, plaatselijk bekend Isra- ----

volgens concept
5367



- elstraat 5 te Harderwijk (3841 CL), kadastraal --
bekend gemeente Harderwijk, sectie E, com- ----
plexaanduiding 5382 A, indexnummer 4, uitmaken- --
de het **veertien/éénhonderdste** (14/100e) gedeel- --
te in de gemeenschap; -----
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- --
sluitend gebruik van de ruimte op de begane ----
grond bestemd tot winkelruimte, plaatselijk ----
bekend Donkerstraat 13 te Harderwijk (3841 CA), -
kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie ---
E, complexaanduiding 5382 A, indexnummer 5, ----
uitmakende het **tweeëndertig/éénhonderdste** ----
(32/100e) gedeelte in de gemeenschap. -----

SPLITSINGSREGLEMENT -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als -
gemeld, thans bij deze het reglement als bedoeld ---
in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek --
vast te stellen en voorts de hierna genoemde ver- --
eniging van eigenaars op te richten, waartoe hij, --
met inachtneming van de navolgende wijzigingen en --
aanvullingen, ten deze van toepassing verklaart ----
het MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTS- --
RECHTEN (verder te noemen: het modelreglement) ----
vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroeps- --
organisatie (destijds geheten: Koninklijke -----
Notariële Broederschap) bij akte op twee januari ---
negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een --
plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds --
notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift -
is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -
Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op ----
tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in ----
register Hypotheken 4, deel 11098 nummer 1. -----
Op het modelreglement worden bij deze wijzigingen --
en aanvullingen gemaakt. -----
Daarin vermelde artikelen zijn artikelen van het ---
modelreglement, tenzij uitdrukkelijk in deze akte --
anders is vermeld. -----

Die wijzigingen en aanvullingen zijn de volgende: --

A. Artikel 2 lid 3. -----

Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
De eigenaars zijn voor de in het eerste lid ----
bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in --
de schulden en kosten, die voor rekening van de -
gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande -
dat de kosten van onderhoud, herstel en ver- ----
nieuwing van gemeenschappelijke gedeelten en ---
zaken die uitsluitend ten voordele strekken ----
van/gebruikt worden door een bepaalde groep van -
eigenaars, geheel voor rekening komen van die ---

groep van eigenaars; van de breukdelen waarvoor -
 ieder der eigenaars van de betreffende groep ----
 zal bijdragen in de bedoelde schulden en kosten -
 is, tenzij anders vermeld: -----

* de teller voor iedere eigenaar gelijk aan de --
 teller van het in lid 1 bedoelde breukdeel; ---

* de noemer gelijk aan de som van de tellers ----
 van de in lid 1 voor de eigenaars van de be --
 treffende groep omschreven breukdelen. -----

B. Artikel 3. -----
 In dit artikel vervalt het bepaalde onder h. ----

C. Artikel 4 lid 1. -----
 Aan het slot van lid 1 wordt toegevoegd: -----
 Het eerste boekjaar vangt aan op het in artikel -
 5:125 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde -
 tijdstip. -----

D. Artikel 8 lid 5. -----
 Het in dit lid bedoelde bedrag bedraagt vijf- ---
 duizend gulden (f 5.000,00). -----

E. Artikel 8 lid 6. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 Ingeval tot herstel of herbouw zal worden over- --
 gegaan, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede -
 tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wet- ---
 boek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wet- ---
 boek van toepassing, met dien verstande dat ----
 uitkering van het aan iedere eigenaar toekomen- --
 de aandeel in de schadepeningen aan deze -----
 slechts zal kunnen geschieden met toestemming ---
 van degenen die op het desbetreffende apparte- --
 mentsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
 De eigenaars zijn verplicht tot herstel of -----
 herbouw over te gaan tenzij de vergadering -----
 anders beslist. Een dergelijk besluit kan -----
 slechts worden genomen met algemene stemmen, ----
 uitgebracht in een vergadering waarin al dege- --
 nen die tot uitoefening van het stemrecht in ----
 die vergadering bevoegd zijn, tegenwoordig of ---
 vertegenwoordigd zijn. -----
 Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ---
 uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
 ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
 digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 - -
 zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --
 stige toepassing. -----

F. Artikel 9 lid 1. -----
 Lid 1 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeen- --
 schappelijke zaken worden ondermeer gerekend, ---
 voor zover aanwezig: -----



7/

- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, alsmede de balkonconstructies met borstweringen (loggia's) met uitzondering van de bovenste afwerklagen (drainagetegels); -----
- b. de buitengevels, -----
met inbegrip van: -----
- * de in de buitengevels aanwezige raamkozijnen met glas, met uitzondering evenwel van de raamkozijnen met glas die zich bevinden in de buitengevels die het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5 omgeven; -----
 - * de deuren die zich in de buitengevels bevinden, met uitzondering evenwel van de deuren die toegang geven tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5; -----
- en met uitzondering van: -----
- * de winkelpuizen op de begane grond; -----
- c. de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de kanalen voor de afvoer van rookgas; -----
- d. de gang(en) annex trappenhuizen/-portalen; -----
- e. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telecommunicatieleidingen, de "kabel", de bliksembeveiliging, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voorzover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----

Van de gemeenschappelijke gedeelten en -zaken zijn uitdrukkelijk uitgezonderd: -----

1. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) van de balkonconstructie met borstwering (loggia) waarvan het uitsluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het appartementsrecht met indexnummer 1; -----
 - * de deur die de scheiding vormt tussen het gemeenschappelijk gedeelte en het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en zaken behoren tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1; -----
2. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) --

- van het dakterras waarvan het uit-----
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van
het appartementsrecht met indexnummer 2 --
met de terrasafscheiding van dat dakter--
ras; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 2; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 2, met ----
dien verstande dat de terrasafscheiding op ---
de grens met het dakterras waarvan het uit--
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het -
appartementsrecht met indexnummer 3 voor de --
onverdeelde helft deel uitmaakt van het ap--
partementsrecht met indexnummer 2; -----
3. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) --
van het dakterras waarvan het uit-----
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van
het appartementsrecht met indexnummer 3 --
met de terrasafscheiding van dat dakter--
ras; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 3; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 3, met ----
dien verstande dat de terrasafscheiding op ---
de grens met het dakterras waarvan het uit--
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het -
appartementsrecht met indexnummer 2 voor de --
onverdeelde helft deel uitmaakt van het ap--
partementsrecht met indexnummer 3; -----
4. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) --
van de balkonconstructie met borstwering -
(loggia) waarvan het uitsluitend ge-----
bruiksrecht deel uitmaakt van het appar--
tementsrecht met indexnummer 4; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 4; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 4; -----
5. * de raamkozijnen met glas en de deuren ----



- die zich bevinden in de buitengevels die -
het privé-gedeelte van het appartements-
recht met indexnummer 5 omgeven; -----
* de winkelpuien die het privé gedeelte ----
van het appartementsrecht met indexnum- --
mer 5 omgeven; -----

de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 5; -----

G. Artikel 9 lid 3. -----

Aan artikel 9 wordt een nieuw lid 3 toegevoegd --
luidend als volgt: -----

3. a. De kosten van onderhoud, herstel en ver- --
nieuwing van de buitendeuren, de -----
gang(en) en de trappenhuizen/-portalen ---
die toegang geven tot de bergingen en de -
woningen van de appartementsrechten met --
de indexnummers 1 tot en met 4 komen -----
uitsluitend voor rekening van de eige- ---
naars van die vier appartementsrechten; --
b. de kosten van onderhoud, herstel en ver- --
nieuwing van de buitendeuren die toegang -
geven tot de dakterrassen en de loggia's -
waarvan het uitsluitend gebruiksrecht ----
deel uitmaakt van de appartementsrechten -
met de indexnummers 1 tot en met 4 komen -
uitsluitend voor rekening van de eige- ---
naars van die vier appartementsrechten; --
c. de kosten van onderhoud, herstel en ver- --
nieuwing van de raamkozijnen met glas ----
die zich bevinden in de buitengevels die -
de privé-gedeelten van de appartements- --
rechten met de indexnummers 1 tot en met -
4 omgeven, komen uitsluiten voor reke- ---
ning van de eigenaars van die vier ap- ---
partementsrechten; -----
d. de kosten van onderhoud, herstel en ver- --
nieuwing van de buitengevels komen voor --
rekening van de eigenaars van alle ap- ---
partementsrechten, en wel voor gelijke ---
delen en voorzover ten aanzien van één ---
of meer onderdelen van de buitengevels ---
geen andere verdeelsleutel geldt; de -----
onderhavige verdeelsleutel van kosten ----
wijkt af van de verdeelsleutel zoals die -
is vermeld in artikel 2 lid 3 van het ----
modelreglement zoals dat is gewijzigd ----
bij de onderhavige akte; -----
e. de kosten van onderhoud, herstel en ver- --
nieuwing van de balkonconstructies met ----

reinen gevel 9/11/14 p. 22

- borstweringen (loggia's), met uitzondering van de bovenste afwerklaag daarvan, waarvan het uitsluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 4 komen uitsluitend voor rekening van de eigenaars van die twee appartementsrechten; -----
- f. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het platte dak, met uitzondering van de bovenste afwerklaag daarvan, dat de scheiding vormt tussen het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5 en de dakterrassen van de appartementsrechten met de indexnummers 2 en 3 komen voor rekening van de eigenaars van die drie appartementsrechten, en wel voor gelijke delen; de onderhavige verdeelsleutel van kosten wijkt af van de verdeelsleutel zoals die is vermeld in artikel 2 lid 3 van het modelreglement zoals dat is gewijzigd bij de onderhavige akte; -----
- g. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak op de tweede verdieping komen voor rekening van de eigenaars van alle appartementsrechten, en wel voor gelijke delen; de onderhavige verdeelsleutel van kosten wijkt af van de verdeelsleutel zoals die is vermeld in artikel 2 lid 3 van het modelreglement zoals dat is gewijzigd bij de onderhavige akte; -----
- H. Artikel 13 leden 1 en 2. -----
- Lid 1 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
- Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----
- Iedere eigenaar is echter verplicht te gedogen dat ten behoeve van de nutsbedrijven kabels en leidingen, sectie-, verdeel- en manipulatiekasten aan, op, onder of bij het gebouw en de daarbij behorende grond, dan wel aan, op, onder of bij zijn privé-gedeelte - zulks in dat geval in overleg met de desbetreffende eigenaar worden aangebracht en er medewerking aan te verlenen dat daartoe zakelijke gebruiksrechten op het gebouw en de daarbij behorende grond danwel op zijn privé-gedeelte worden gevestigd door en ten behoeve van het desbetreffende nutsbedrijf. -----
- Bovendien is iedere eigenaar en gebruiker ver-



[Handwritten signature]

plicht er aan mede te werken dat ten laste van --
het gebouw en de daarbij behorende grond danwel --
ten laste van zijn privé-gedeelte erfdienst- ----
baarheden van afvoer van regenwater, huishoud- --
water en dergelijke, van kabels, leidingen en ---
dergelijke worden gevestigd ten behoeve van de --
andere privé-gedeelten. -----

Lid 2 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----

- a. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naam- --
borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, -
zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloem- ---
bakken, schijnwerpers en in het algemeen van -
uitstekende voorwerpen tot maximaal de hoog- -
te gelijk aan de hoogte van de onderkant van -
de eerste verdiepingvloer, is toegestaan ----
zonder toestemming van de vergadering, voor- -
zover het het appartementsrecht met index- ---
nummer 5 betreft en voorzover dit geen onre- -
delijke hinder oplevert voor de overige ap- --
partementsrechten; -----
- b. het aanbrengen aan de buitenzijde van naam- --
borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, -
zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloem- ---
bakken, schijnwerpers en in het algemeen van -
uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen ---
van wasgoed aan de buitenzijde van het ge- ---
bouw mag, voor wat betreft de appartements- --
rechten met de indexnummers 1 tot en met 4, --
slechts geschieden met toestemming van de ---
vergadering of volgens de regels te bepalen --
in het huishoudelijk reglement; -----
- c. het is de eigenaar van het appartementsrecht -
met indexnummer 5 toegestaan om in of aan de -
buitengevel in de Catharijnesteeg technische -
installaties (zoals c.v.-installatie, koe- ---
lings- en airco-installatie) te bevestigen, --
en wel zonder toestemming van de vergade- ----
ring, mits één en ander geen onredelijke ----
hinder oplevert voor de overige apparte- ----
mentsrechten. -----

- I. Artikel 14. -----
Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
De eigenaars of gebruikers mogen zonder toe- ----
stemming van de vergadering verandering(en) in --
het gebouw aanbrengen, mits daardoor de hecht- --
heid ervan niet in gevaar wordt gebracht of de --
constructie ervan niet wordt gewijzigd en mits --
die verandering zich beperkt tot het privé-ge- --
deelte van de desbetreffende eigenaar. -----
- J. Artikel 16. -----

[Handwritten note: bevestigd]

Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
 Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de ----
 andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk ----
 voor de schade toegebracht aan de gemeenschap --
 pelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke -----
 zaken en voor onredelijke hinder, voorzover ----
 deze schade of hinder kan worden toegerekend ----
 aan hemzelf of aan zijn huisgenoten of aan zijn -
 personeel, en hij is verplicht voorzover dit ----
 redelijk is maatregelen te nemen of te dulden ---
 die de strekking hebben bedoelde schade of -----
 hinder te voorkomen. -----

K. Artikel 17 lid 4. -----
 Aan de afzonderlijke appartementsrechten komt ---
 de bestemming toe die is opgenomen in de om ----
 schrijving van die appartementsrechten. -----

L. Artikel 17 lid 5. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient --
 van een zodanige samenstelling te zijn dat -----
 contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegenge- --
 gaan. Met name is het niet toegestaan -behou- ---
 dens in de zogenaamde natte ruimtes (badkamers --
 en toiletten) - parket of stenen vloeren aan te --
 brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze -
 dat naar het oordeel van het bestuur geen onre- --
 delijke hinder kan ontstaan voor de overige ----
 eigenaars en/of gebruikers. -----

M. Artikel 18 lid 1 en artikel 19. -----
 - In artikel 18 lid 1 wordt de verwijzing naar --
 artikel 9 lid 1 onder b vervangen door de ----
 verwijzing naar artikel 9 lid 1 onder e; -----
 - de slotzin van artikel 18 lid 1 komt te ver- --
 vallen; -----
 - in artikel 19 wordt de verwijzing naar arti- --
 kel 9 eerste lid onder b vervangen door de ----
 verwijzing naar artikel 9 eerste lid onder e. -

N. Artikel 20. -----
 Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
 1. Het voorkomen van geluidshinder kan nader ----
 worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -
 2. Onverminderd hetgeen bij of krachtens wet is -
 bepaald, zijn, voor wat betreft het apparte- --
 mentsrecht met indexnummer 5, onder onrede- --
 lijke hinder veroorzakende geluiden niet ----
 begrepen de geluiden die worden gemaakt in ---
 het kader van de normale exploitatie van dat -
 appartementsrecht als winkelruimte; daaron- --
 der zijn begrepen de geluiden die verband ----
 houden met het gebruik van winkelwagentjes. --



- In geval van klachten daarover zullen deze ---
ter kennis van het bestuur van de vereniging -
van eigenaars worden gebracht dat in geval ---
van gegronde klachten deze onmiddellijk zal --
doorgeven aan de veroorzaker daarvan. -----
Deze laatste dient de klachten op snelle en --
adequate wijze te behandelen naar redelijk --
heid en billijkheid. -----
Het bevoorraden van het appartementsrecht ----
met indexnummer 5, alsmede de expeditie van --
zaken daaruit is niet toegestaan vanaf tien --
uur des avonds tot zes uur van de daarop ----
volgende ochtend. -----
3. De eigenaars van de appartementsrechten met --
de indexnummers 1 tot en met 4 zijn gehouden -
om geluidsoverlast als gevolg van muziek -----
voor het appartementsrecht met indexnummer 5 -
te voorkomen; omgekeerd geldt hetzelfde. -----
In geval van klachten daarover zullen deze ---
ter kennis van het bestuur van de vereniging -
van eigenaars worden gebracht dat in geval ---
van gegronde klachten deze onmiddellijk zal --
doorgeven aan de veroorzaker daarvan. -----
Deze laatste dient de klachten op snelle en --
adequate wijze te behandelen naar redelijk --
heid en billijkheid. -----
- O. Artikel 21 lid 2. -----
Dit lid wordt gewijzigd als volgt: -----
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt ook ----
voor schade die veroorzaakt is door een eve- --
nement dat buiten de betrokken privé-gedeel- --
ten heeft plaatsgevonden, onverminderd ver- --
haal op degene die voor de schade aansprake --
lijk is. -----
- P. Artikel 22. -----
Artikel 22 wordt geheel gewijzigd als volgt: ----
De eigenaars van de appartementsrechten met de --
indexnummers 1 tot en met 4 zijn niet bevoegd --
tot ondersplitsing van hun appartementsrechten. -
- Q. Artikel 28 lid 3 en artikel 29 lid 2. -----
In artikel 28 lid 3 wordt het zinsgedeelte, ----
luidende " voor de extra voorschotbijdragen als -
bedoeld in artikel 38 zesde lid" gewijzigd in: --
"voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld ---
in artikel 38 zevende lid." -----
De in lid 2 van artikel 29 bedoelde boete be- ---
draagt - indien en zolang de vergadering van ----
eigenaars niet anders besluit - maximaal vijf- --
duizend gulden (f 5.000,00). -----
- R. Artikel 30. -----

Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5: 112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek genaamd: Vereniging van Eigenaars Donkerstraat/Israëlstraat te Harderwijk. ---
2. De zetel van de vereniging is gelegen in de gemeente Harderwijk. ---
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ---
4. De vereniging ontstaat op het in artikel 5:125 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde tijdstip. ---

S. Artikel 33 leden 3 en 8. ---

Lid 3 wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien tenminste één der eigenaars zulks verzoekt aan het bestuur. ---

Lid 8 wordt in die zin gewijzigd dat de daarin genoemde termijn voor de oproeping ter vergadering wordt gesteld op tenminste dertig dagen, terwijl voorts dit lid wordt aangevuld met de volgende alinea: ---

Elk der eigenaars is verplicht om er voor zorg te dragen, dat zijn woonplaats bij het bestuur van de vereniging bekend is, terwijl een eigenaar met woonplaats buiten Nederland verplicht is woonplaats in Nederland te kiezen en die woonplaats aan het bestuur op te geven, bij gebreke waarvan oproepingen, exploiten en kennisgevingen aan de desbetreffende eigenaar rechtsgeldig kunnen worden verzonden casu quo uitgebracht naar of aan de woonplaats van een bestuurder van de vereniging. ---

T. Artikel 34 lid 2. ---

Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering van eigenaars kan worden uitgebracht wordt hierbij vastgesteld op éénhonderd (100). ---
Aan iedere eigenaar komen in de vergadering van eigenaars per appartementsrecht waarvan hij/zij eigenaar is zoveel stemmen toe als overeenstemt met de teller van het breukdeel waarvoor hij/zij is gerechtigd in de gemeenschap. ---

U. Artikel 37 leden 2 en 3. ---

Artikel 37 lid 2 wordt geheel gewijzigd als volgt: ---

Bij staking van stemmen over zaken wordt het ---



voorstel geacht te zijn verworpen. In dat geval -
wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te -
houden niet eerder dan tien dagen en niet later -
dan dertig dagen na de eerste vergadering, in ---
welke tweede vergadering het betreffende onder- -
werp opnieuw in stemming zal worden gebracht. ---
Indien alsdan wederom de stemmen staken, zal de -
vergadering een deskundige aanwijzen overeen ---
komstig wiens advies de leden in de zo spoedig --
mogelijk na de tweede vergadering te houden ----
derde vergadering met betrekking tot het be ----
treffende onderwerp hun stem zullen moeten -----
uitbrengen. Ingeval de stemmen staken omtrent ---
de aanwijzing van de deskundige, als bedoeld in -
de voorgaande zin, zal de deskundige op verzoek -
van de meest gereede stemgerechtigde worden -----
aangewezen door de Kantonrechter binnen wiens ---
ressort het gebouw is gelegen. -----
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 aanmer --
king komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door -
één persoon is verkregen, zal worden herstemd ---
tussen die persoon en de persoon die het aantal -
stemmen verkregen heeft welke het dichtst bij ---
het grootste aantal stemmen ligt; indien meer ---
personen zodanig aantal stemmen hebben verkre --
gen, 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, ter --
wijl ingeval bij deze tweede stemming de stem --
men staken het lot beslist. -----
Artikel 37 lid 3 wordt geheel gewijzigd als ----
volgt: -----
Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter ---
bepaling van het quorum en tellen niet mee bij --
de vaststelling van het aantal uitgebrachte ----
stemmen. -----

- V. Artikel 38 leden 2, 5 en 6. -----
Artikel 38 lid 2 wordt geheel gewijzigd als ----
volgt: -----
De beslissing over het onderhoud van de gemeen- -
schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke -

zaken berust bij de vergadering. -----
 De vergadering stelt een onderhoudsschema daar- -
 voor vast. -----
 Het bestuur draagt zorg voor het onderhoud van --
 de gemeenschappelijke gedeelten en van de ge- ---
 meenschappelijke zaken overeenkomstig dat door --
 de vergadering vastgestelde onderhoudsschema. ---
 Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden ----
 opdragen die niet in het onderhoudsschema zijn --
 voorzien of een bedrag dat door de vergadering --
 zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij ----
 het daartoe vooraf door de vergadering is ge- ---
 machtigd. -----

Artikel 38 lid 5. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 Besluiten door de vergadering tot het doen van --
 buiten het onderhoud vallende uitgaven kunnen ---
 slechts worden genomen met algemene stemmen, ----
 uitgebracht in een vergadering waarin al dege- --
 nen die tot uitoefening van het stemrecht in ----
 die vergadering bevoegd zijn, tegenwoordig of ---
 vertegenwoordigd zijn. -----
 Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
 uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
 ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- -
 digd, dan kan geen geldig besluit worden geno- --
 men. -----

Artikel 38 lid 6. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 In het in de laatste zin van het vorige lid ----
 bedoelde geval zal een nieuwe vergadering wor- --
 den uitgeschreven, te houden niet vroeger dan ---
 twee en niet later dan zes weken na de eerste. --
 In de oproep tot deze vergadering zal medede- ---
 ling worden gedaan dat de komende vergadering ---
 een tweede vergadering is als bedoeld in dit ---
 artikel. -----

In deze vergadering zal over de aanhangige -----
 onderwerpen met algemene stemmen een besluit ----
 kunnen worden genomen ongeacht of al degenen ----
 die tot de uitoefening van het stemrecht in die -
 vergadering bevoegd zijn ter vergadering tegen- -
 woordig of vertegenwoordigd te zijn. -----

- W. Artikel 38 lid 10. -----
 Aan artikel 38 wordt een nieuw lid 10 toege- ----
 voegd luidend als volgt: -----
 10. Bij het nemen van besluiten over gemeen- ----
 schappelijke gedeelten en gemeenschappelijke -
 zaken die uitsluitend ten voordele strekken --
 van/gebruikt worden door een bepaalde groep --



van eigenaars en waarvan de kosten voor on- --
derhoud, herstel en vernieuwing alleen voor --
rekening komen van die groep van eigenaars, --
zijn slechts de eigenaars van die groep -----
stemgerechtigd, onverminderd het bepaalde in --
artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk ---
Wetboek. -----

X. Artikel 39 lid 1. -----

Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit -----
regelmatig terugkerende verplichtingen, die -----
zich over een langere periode dan een jaar -----
uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van --
de contracten die betrekking hebben op het -----
onderhoud, kan slechts door de vergadering -----
worden besloten met algemene stemmen, uitge- ----
bracht in een vergadering waarin al degenen die -
tot uitoefening van het stemrecht in die verga- --
dering bevoegd zijn, tegenwoordig of vertegen- --
woordigd zijn. -----

Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 - -
zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --
stige toepassing. -----

Y. Artikel 41. -----

Tot aan de eerste vergadering van eigenaars -----
wordt het bestuur van de vereniging gevormd -----
door de besloten vennootschap met beperkte -----
aansprakelijkheid: ANNEDIRK B.V., gevestigd te --
Nijmegen. -----

Z. Artikel 41 lid 6. -----

In artikel 41 lid 6 wordt aan de opsomming: -----
"boeken, registers en bescheiden" toegevoegd: ---
"en andere gegevensdragers". -----

ZZ. Artikel 44 lid 2. -----

Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Het Huishoudelijk Reglement kan door de verga- --
dering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en --
aangevuld bij een besluit dat is genomen met ----
algemene stemmen, uitgebracht in een vergade- ---
ring waarin al degenen die tot uitoefening van --
het stemrecht in die vergadering bevoegd zijn, --
tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. -----
Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 - -
zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --

stige toepassing. -----

De vergadering van eigenaars benoemt in haar eerste vergadering een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter van de vergadering van eigenaars. -----

Voorts benoemt de vergadering van eigenaars in haar eerste vergadering een bestuur van de vereniging. -----

Alle in voormeld MODELREGLEMENT opgenomen bedragen zullen bij toepassing worden geïndexeerd op basis van het normale prijsindexcijfer, reeks (niet afgeleid) Alle Huishoudens op basis van 1995 = 100, zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage. -----

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publikatie van een daarvoor in de plaats komende reeks indexcijfers dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. -----

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet. -----

Het bepaalde in Annex 1 van het MODELREGLEMENT is niet van toepassing. -----

OVERGANGSBEPALINGEN -----

Overeenkomstig het bepaalde in de met de eerste kopers van de appartementsrechten te sluiten of gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten gelden de volgende overgangsbepalingen: -----

1. Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners. -----
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is overgedragen, 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. -----
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangaan in die gevallen waarin bedoelde verplichting -----