

SPLITSING

2001A11675 (N246)

Heden, acht en twintig juni tweeduizend een, verscheen voor mij, mr. Evert Johan Wemes, notaris te Harderwijk:

de heer Willem Roest, geboren te Opheusden op zeven en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig, zich legitimerende met Nederlands Rijbewijs, nummer: 3129667086, uitgegeven te Harderwijk op negentien augustus negentienhonderd acht en negentig, wonende Kuulekamp 8 te 3848 DK Harderwijk en gehuwd, ten deze handelende als zelfstandig bevoegd directeur van de naamloze vennootschap: N.V. STADSHERSTEL HARDERWIJK, statutair gevestigd te Harderwijk, feitelijk gevestigd Lijsterlaan 68 te 3853 TD Ermelo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08015125 en als zodanig bevoegd deze vennootschap, hierna te noemen: Stadsherstel, rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in haar statuten.

De verschenen persoon, hierna telkens handelend als gemeld, verklaarde:

REGISTERGOED

Stadsherstel is eigenaar van het woon-winkelpand met ondergrond, plaatselijk bekend Bruggestraat 46-48 te 3841 CP Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5379, groot een are en zes en twintig centiare (00.01.26 ha), welk perceel is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het registergoed is door Stadsherstel in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op negen en twintig december tweeduizend in deel 19261 nummer 10 van een afschrift van een akte van levering op acht en twintig december tweeduizend voor notaris mr. E.J. Wemes te Harderwijk verleden, welke akte inhoudt kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van de rechten ontbinding van die koop en levering te vorderen.

BESLUIT TOT SPLITSING

Stadsherstel heeft besloten over te gaan tot de splitsing van de eigendom van voormeld registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, met vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek.

Terzake van deze splitsing is een tekening gemaakt, als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem heeft op deze tekening, waarop de gedeelten van voormeld registergoed, welke bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1, 2, 3 en 4, op zes en twintig juni tweeduizend een de verklaring gesteld, dat voor voormeld in splitsing te betrekken kadastrale perceel de complexaanduiding is 5392A.

APPARTEMENTSRECHTEN

Voormeld registergoed zal de navolgende appartementsrechten omvatten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte met magazijn, toiletruimte en meterkast op de begane grond, plaatselijk bekend Bruggestraat 48 te 3841 CP Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5392A-1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de entree, twee meterkasten en een berging op de begane grond, trapopgang naar de eerste verdieping, en hal op de eerste verdieping, ten behoeve van de woningen Bruggestraat 46-I en 46 II te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5392A-2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend Bruggestraat 46-I te 3841 CP Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5392A-3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de eerste, tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend Bruggestraat 46-II te 3841 CP Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E nummer 5392A-4.

SPLITSING, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING
VERENIGING VAN EIGENAARS

Stadsherstel gaat thans over tot:

- a. vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten;
- b. de oprichting van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek;
- c. de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit:

A. de bepalingen van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, hierna te noemen: het Modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie), opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op tien januari daaropvolgend in deel 11098 nummer 1, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en op deze splitsing van toepassing te zijn;

B. de navolgende uitwerking en aanvullingen van het Modelreglement en wel van de navolgende artikelen:

Artikel A.

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd, als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Modelreglement, voor de navolgende breukdelen:
 - de eigenaar van appartementsrecht 1 voor twee en dertig/honderdste ($\frac{32}{100}^{\circ}$) gedeelte;
 - de eigenaar van appartementsrecht 2 voor vier/honderdste ($\frac{4}{100}^{\circ}$) gedeelte;
 - de eigenaar van appartementsrecht 3 voor twee en dertig/honderdste ($\frac{32}{100}^{\circ}$) gedeelte;
 - de eigenaar van appartementsrecht 4 voor twee en dertig/honderdste ($\frac{32}{100}^{\circ}$) gedeelte.
2. Aan artikel 2 van het Modelreglement wordt toegevoegd een lid 5, luidende:

explanar? <

5. *Het in lid 3 bepaalde geldt niet voor de verzekeringspremies terzake van de in artikel 8 genoemde verzekering(en); deze verzekeringspremies worden over de eigenaars omgeslagen in de verhouding als in artikel 8 lid 2 sub b is bepaald.*

Artikel B.

Van artikel 3 van het Modelreglement vervalt het bepaalde sub h en wordt letter i gewijzigd in letter h en wordt letter j gewijzigd in letter i.

Artikel C.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 1 van het Modelreglement is het boekjaar van de vereniging gelijk aan het kalenderjaar, met dien verstande, dat het eerste boekjaar loopt van heden af tot en met een en dertig december twee duizend een.

Artikel D.

Aan artikel 5 van het Modelreglement wordt toegevoegd een lid 3, luidende:

3. *Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.*

Artikel E.

1. Lid 2 van artikel 8 van het Modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:
 2. a. *Het bedrag van de verzekeringen wordt per privé-gedeelte vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het desbetreffende privé-gedeelte, welke bedragen te zamen moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek moeten worden gecontroleerd in overleg met de verzekeraar.*
 - b. *De assurantiepremies, verbonden aan de onder a. bedoelde verzekeringen, komen ten laste van de eigenaars van de individuele appartementsrechten in verhouding, waarin de volgens sub a. vastgestelde verzekerde bedragen per privé-gedeelte staan tot de som van die bedragen.*
2. Lid 9 van artikel 8 van het Modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 9, luidende:
 9. *Indien tengevolge van het gebruik van één of meer privé-gedeelten een hogere premie voor de verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade voor één of meerdere privé-gedeelten is verschuldigd dan verschuldigd zou zijn geweest, indien dat/die privé-gedeelte(n) zou(den) worden gebruikt als woning(en), komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar(s) van het/de appartementsrecht(en), waartoe zodanig(e) privé-gedeelte(n) behoort/behoren.*

Artikel F.

Aan artikel 9 lid 1 van het Modelreglement wordt toegevoegd een letter c, luidende:

- c. *In afwijking van het hiervoor onder letter a. en b. bepaalde, behoren niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken:*

- raamkozijnen, ramen en het glas in de ramen; ✓
 - deuren en daarbij behorende kozijnen, welke zich in de buitengevel bevinden en die rechtstreeks toegang geven tot een privé-gedeelte, met het glas in die deuren;
 - technische installaties met daarbij behorende leidingen voor centrale verwarming met inbegrip van de radiatoren en kranen;
 - elektriciteits- en telefoonleidingen, de leidingen voor het gemeenschappelijke antenne-systeem, de alarminstallatie(s) en beveiligingsvoorzieningen (rolluiken en dergelijke),
- alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte afzonderlijk.

Artikel G.

1. Aan lid 2 van artikel 13 van het Modelreglement wordt toegevoegd:
Het is de eigenaar(s) van het appartementsrecht met appartementsindices 2, 3 en 4 bovendien zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1 niet toegestaan reclame-aanduidingen, uithangborden of spandoeken aan te brengen hetzij aan de buitenzijde, hetzij op van buitenaf zichtbare plaatsen binnen het privé-gedeelte.

2. Lid 4 van artikel 13 van het Modelreglement wordt gewijzigd in lid 5, terwijl een nieuw lid 4 wordt ingevoegd, luidende:

4. a. *Voorzoveel nodig in afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde, is de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, luifels en dergelijke aan de buitenzijde van het gebouw (bijvoorbeeld aan de gevels), hetzij op van buitenaf zichtbare plaatsen binnen het privé-gedeelte, mits met inachtneming van door de gemeente Harderwijk en/of andere*

(overheids)instanties te stellen voorschriften, verordeningen dan wel regelgeving.

- Voor het aanbrengen van lichtreclame op de gevel is wel toestemming van de vergadering vereist.*
- b *Het bevestigingsmateriaal van de sub a. bedoelde reclame-werken mag in/aan/op de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden aangebracht.*

- c *Eventueel uit het aanbrengen of de aanwezigheid van de sub a. bedoelde werken voortvloeiende schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en/of een privé-gedeelte komt voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1.*

Artikel 16 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel H.

De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het Modelreglement is de volgende:

- het appartementsrecht met appartementsindex 1: uitsluitend als winkelruimte/bedrijfsruimte met magazijn;

- het appartementsrecht met appartementsindex 2: uitsluitend entree met berging, meterkasten en trapopgang naar de eerste verdieping en hal op de eerste verdieping;
- het appartementsrecht met appartementsindex 3: uitsluitend als woonruimte met toebehoren;
- het appartementsrecht met appartementsindex 4: uitsluitend als woonruimte met toebehoren.

Artikel I.

In artikel 28 lid 3 van het Modelreglement dient in plaats van de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te worden gelezen: "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".

Artikel J.

In afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 2 van het Modelreglement wordt de daar bedoelde boete vastgesteld op één duizend gulden (f.1.000,00).

Artikel K.

Conform het bepaalde in artikel 30 van het Modelreglement wordt bij deze opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.

De vereniging draagt de naam: **VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW HOEK MARKT/BRUGGESTRAAT 46-48 TE HARDERWIJK.**

Zij is gevestigd te Harderwijk.

Artikel L.

Het maximum aantal stemmen in de vergadering, als bedoeld in artikel 34 lid 2 van het Modelreglement bedraagt: éénhonderd (100).

Voor de appartementsrechten worden de volgende aantallen stemmen uitgebracht:
voor het appartementsrecht met appartementsindex 1: twee en dertig (32) stemmen;
voor het appartementsrecht met appartementsindex 2: vier (4) stemmen;
voor het appartementsrecht met appartementsindex 3: twee en dertig (32) stemmen;
voor het appartementsrecht met appartementsindex 4: twee en dertig (32) stemmen.

Artikel M.

In afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 1 van het Modelreglement wordt voor de eerste keer, voor de periode ingaande heden en eindigende op een en dertig december twee duizend twee, tot bestuurder benoemd: Stadsherstel.

Artikel N.

Aan het Modelreglement worden de navolgende twee artikelen toegevoegd:

Artikel 46 (Indexclausule).

Het bedrag bedoeld in artikel 29 van het Modelreglement zal jaarlijks, te rekenen van de aanvang van het eerste boekjaar af, wijzigen op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Werknemers Laag (1990=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De wijziging vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer berekend volgens de formule: het gewijzigde bedrag is gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 29 van het Modelreglement aan het begin van het boekjaar, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin het bedrag wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin het eerste boekjaar is ingegaan;

indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer

art 2
modelovereenkomst

X

X

worden gehanteerd, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.

De eventueel hieraan verbonden kosten worden door de eigenaars gedragen in de verhouding van de in artikel 2 aangegeven breukdelen.

Artikel 47 (Bindend advies).

Alle geschillen, die ontstaan naar aanleiding van het onderhavige splitsingsreglement dan wel bij het staken van stemmen in de vergadering van eigenaars, zullen worden beslist door een adviseur, die een voor partijen bindende beslissing zal geven.

De bindend adviseur zal in onderling overleg door de appartementseigenaars worden aangezocht.

Bij gemis van overeenstemming omtrent de aanwijzing van een bindend adviseur zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden benoemd door de in Harderwijk bevoegde Kantonrechter.

Artikel O.

Het bepaalde in Annex 1 van het Modelreglement is niet van toepassing.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Van de toestemming tot de onderhavige splitsing van de hypotheekhouder, zijnde :

1. de naamloze vennootschap: Rabohypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Eindhoven, Fellenoord 15 en
2. de coöperatie: Coöperatieve Rabobank Harderwijk-Ermelo-Putten U.A., gevestigd te Ermelo, Stationsstraat 75,

blijkt uit een aan deze akte gehechte brief.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

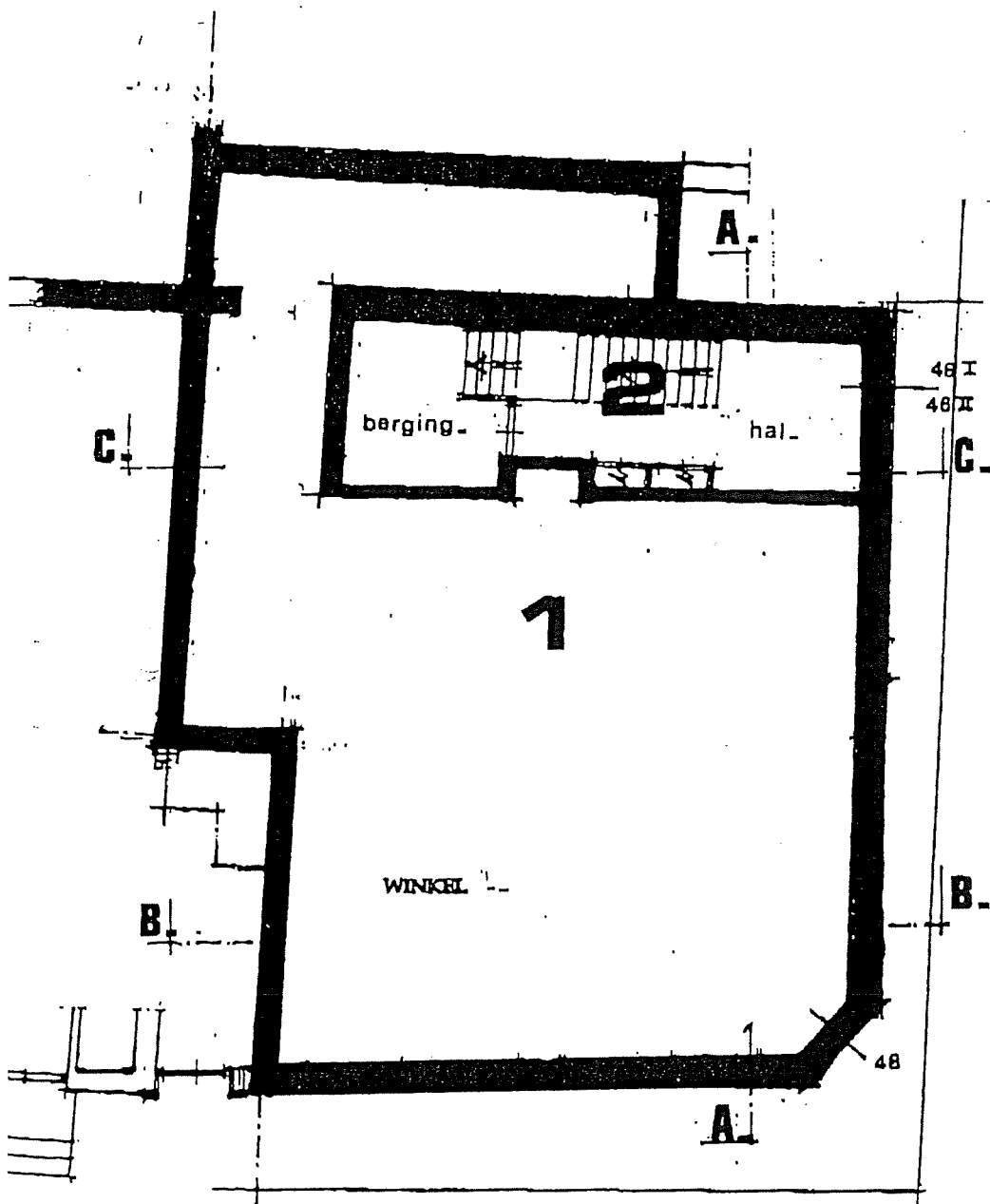
- voormelde tekening;
- voormelde brief.

SLOT

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing daarvan in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en vijftien minuten.

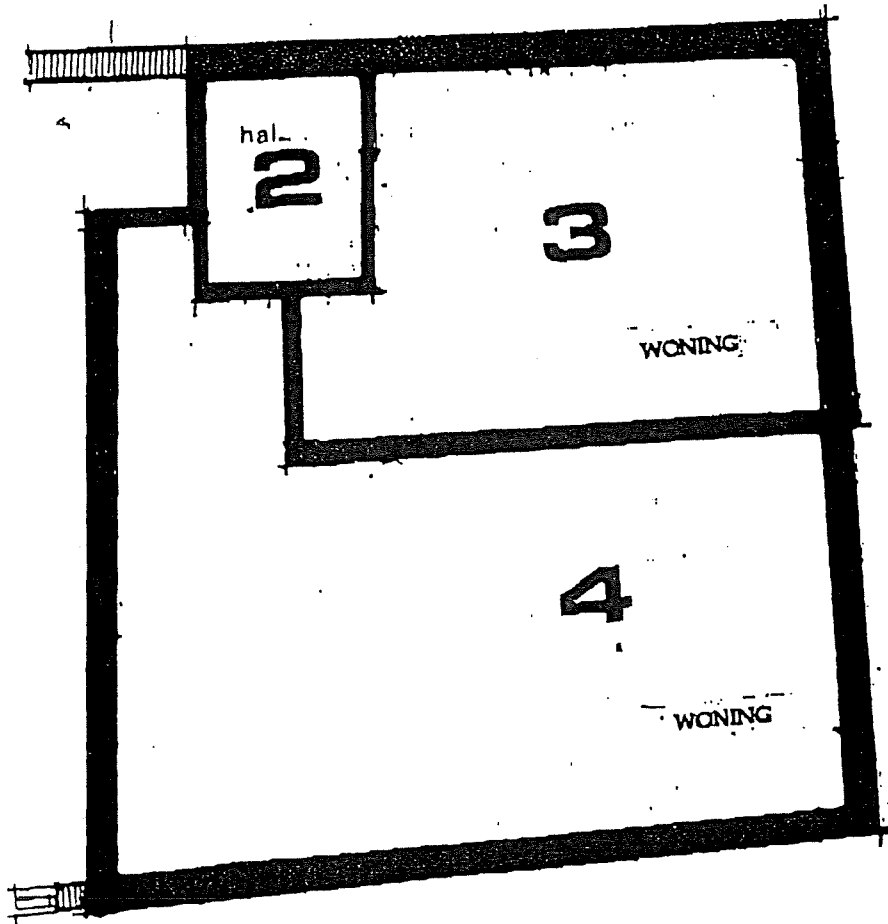


begane grond .

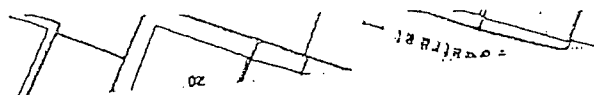
HARDERWIJK

DE NOTARIS,

Mr. E.
Postbus
3840 A
Hd



1^e verdieping.

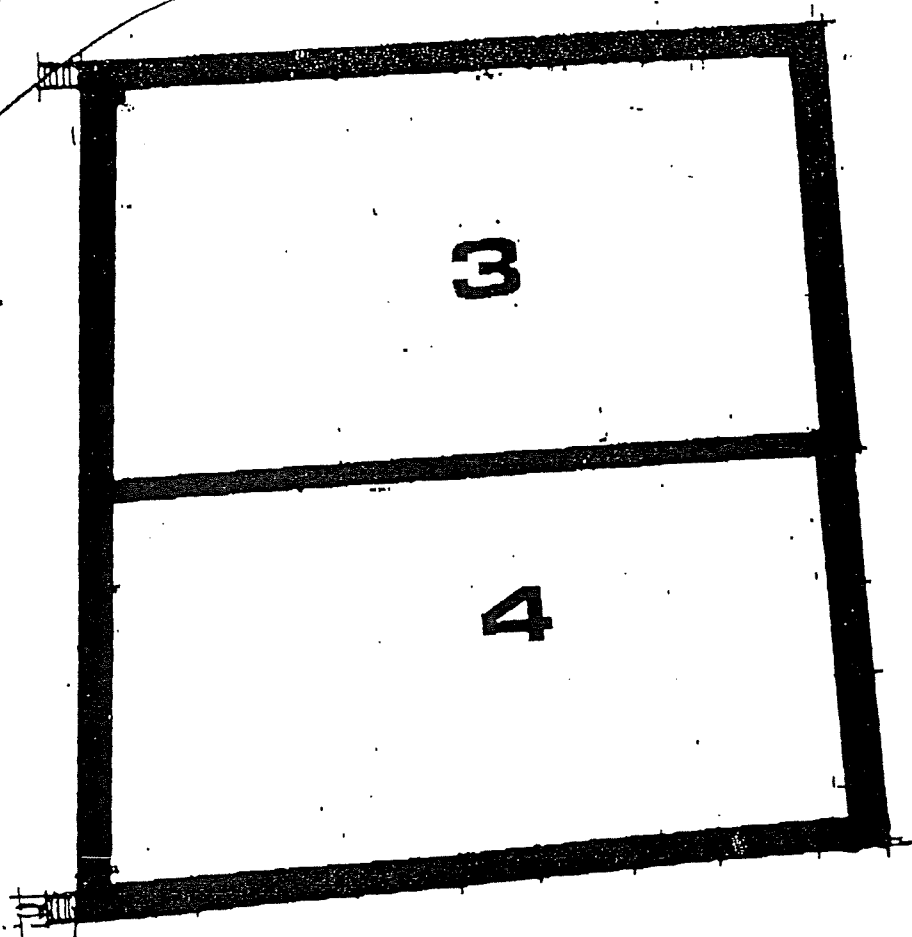


5 juni 2001

Wemes

153

onderwyl



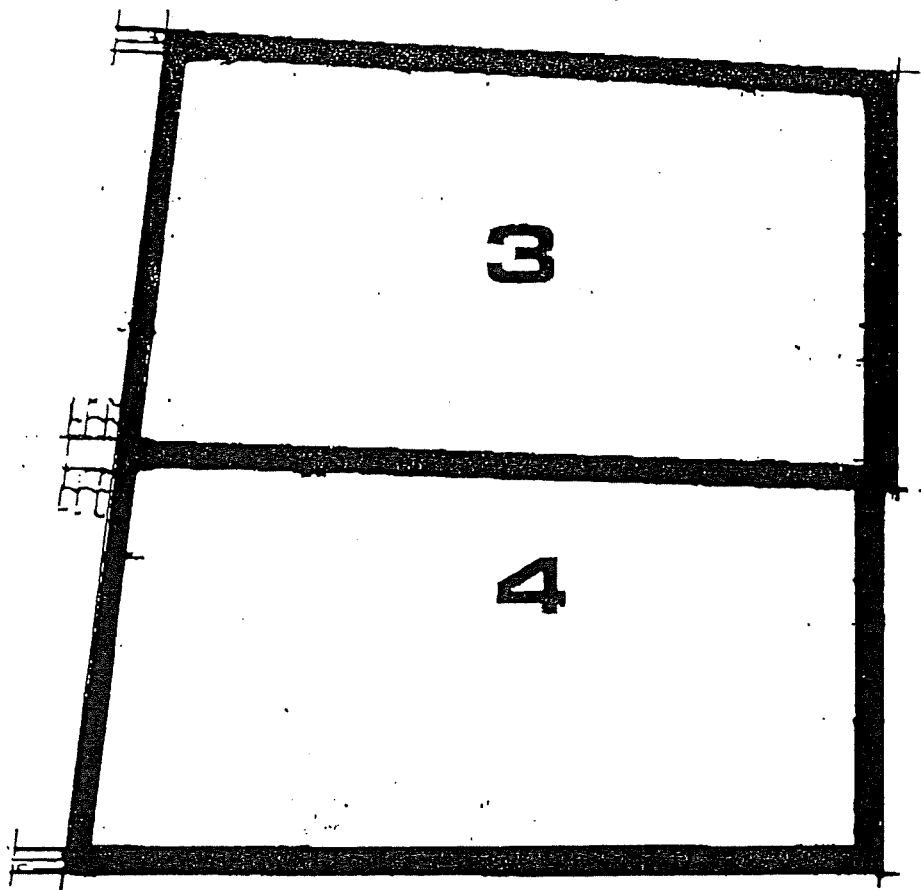
2^e verdieping -



markt

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel
Schaal

HARDERWIJK
E
5379
1 : 500



zolder.

KRAMER architecten

delft
harderwijk

tel.

018-2144110
0341-424084