



HOOFDSPLITSING DE BLEEK  
97617 CM

- 1 -

Op drie juli tweeduizend en twee  
verscheen voor mij,

mr. CHRISTINA JACQUELINE MELSBACH, notaris, gevestigd te Zwolle:

Thirza de Jager, geboren te Amsterdam op een oktober

negentienhonderdvijfenzeventig, kantooradres Burgemeester Roelenweg 11,  
8021 EV Zwolle,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de GEMEENTE

HARDERWIJK, kantoorhoudende Havendam 56, 3841 AA Harderwijk

(correspondentie-adres: Postbus 149, 3840 AC Harderwijk) en als zodanig die

gemeente conform artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig

vertegenwoordigende, ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van

burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk van twee juli

tweeduizend en twee nummer SO14327;

de gemeente Harderwijk hierna te noemen: "de gemeente".

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

1. De gemeente is eigenaar van een bouwterrein, gelegen aan

Kuipwal/Lutiekepoortstraat/Bleek (plaatselijk nog ongenummerd) te

Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummers 9513-

en 9514, tezamen groot zevenentwintig are drieënvijftig centiare;

hierna te noemen: "het registergoed".

2. Het voormelde perceel 9513 is door de gemeente verkregen blijkens een

akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, mede-

op heden verleden voor genoemde notaris mr. C.J. Melsbach, van welke akte-

een afschrift zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de

openbare registers in register hypotheken 4 te Arnhem.

3. De gemeente wenst het registergoed met de daarop te realiseren opstallen te

splitzen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 en 5:107 van het

Burgerlijk Wetboek, een en ander onder gelijktijdige vaststelling van het

reglement als bedoeld in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek, hierna aan-

te duiden als: het reglement.

4. Het registergoed is aangegeven op een plan van alle lagen bestaande uit

één tekening, hierna ook aan te duiden als: de tekening. Op de tekening zijn

aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de grond

met opstallen, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden

gebruikt; zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk

Wetboek.

5. De tekening is goedgekeurd door de bewaarder te Arnhem op zesentwintig

juni tweeduizend en twee, die daarbij heeft vastgesteld de

complexaanduiding 9530-A.

De tekening wordt aan deze akte gehecht.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde het registergoed zodanig te

splitzen dat het omvat drie appartementsrechten, te weten:

A. Omschrijving appartementsrechten

1. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk

Wetboek, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D

complexaanduiding 9530-A, appartementsindex 1, welke appartementsrecht-

omvat:

- a. het tweeduizend vijfhonderd/twaalfduizendste (2.500/12.000) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw (in aanbouw) met ondergrond, staande en gelegen aan de Kuipwal/Lutkepoortstraat/Bleek te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummers 9513 en 9514, tezamen groot zevenentwintig are drieënvijftig centiare (hierna aan te duiden als: "de gemeenschap");
  - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-, kantoor en winkelruimten met verder toebehoren gelegen op de begane grond van het gebouw, de luifel ter hoogte van de eerste verdiepingvloer en de technische ruimte ter hoogte van de derde verdiepingvloer;
2. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D complexaanduiding 9530-A, appartementsindex 2, welke appartementsrecht omvat:
- a. het zevenduizend zevenhonderd /twaalfduizendste (7.700/12.000) aandeel in de gemeenschap;
  - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de achtenveertig woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw met bergingen en achtenveertig parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw, de entrees en de containerruimte op de begane grond, twee trappenhuizen, twee liftinstallaties met bijbehorende voorzieningen, het dakterras op de eerste verdieping en galerijen op de verdiepingen;
3. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D complexaanduiding 9530-A, appartementsindex 3, welke appartementsrecht omvat:
- a. het eenduizend achthonderd /twaalfduizendste (1.800/12.000) aandeel in de gemeenschap;
  - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerkelder met bijbehorende rijstroken en voorzieningen zoals die met betrekking tot de toe- en uitgang, de inrit met bijbehorende wanden, een noodtrappenhuis op de begane grond en twee ventilatieschachten.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

bij deze over te gaan tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten en bij deze vast te stellen het reglement, gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap, thans genaamd Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie, vastgestelde modelreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. Het modelreglement is opgenomen in een akte verleden op twee januari negentienhonderdtweënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam, van welk modelreglement een afschrift is ingeschreven op het kadaster te Arnhem op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11098 nummer 1. Met inachtneming van de noodzakelijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, luidt het reglement integraal als volgt:

#### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijk) gerechtigden tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de



- daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om — als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; —
- d. "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 c; —
- e. "privégedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij — behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om — als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; —
- f. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het — Burgerlijk Wetboek; —
- g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste — lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; —
- h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 — tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; —
- i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het — Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; —
- j. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel — 44 hierna; —
- k. "winkelruimte": het appartementsrecht met appartementsindex 1; —
- l. woning(en): het appartementsrecht met appartementsindex 2; —
- m. de parkeergarage: het appartementsrecht met appartementsindex 3 en de — parkeerplaatsen behorende bij de woningen; —
- n. de parkeerkelder: het appartementsrecht met appartementsindex 3; —
- o. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel — 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij (te) ontstane — appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en — de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". —
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het — bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke — eigenaars zijn.
- Artikel 2
1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel, — zoals vermeld in de omschrijving van de appartementsrechten. —
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd — tot de gemeenschappelijke baten. —
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij — te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke — eigenaars zijn. —
4. Het in lid 3 bepaalde geldt niet voor de hierna vermelde schulden en kosten: —
- a. de schulden en kosten verband houdende met het dagelijks onderhoud — en het schoonhouden verbonden aan de kolommen gelegen voor de — entree van de winkelruimte worden gedragen en betaald door de — eigenaar van het appartementsrecht met index 1; —
- de schulden en kosten verband houdende met het groot/constructief — onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de — hiervoor bedoelde kolommen worden gedragen en betaald door de — eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 2 en wel in — de breukdelen als hierna in lid 5 van dit artikel bedoeld; —
- b. de schulden en kosten welke verband houden met de luifels ter hoogte — van de eerste verdiepingvloer worden gedragen en betaald door de — betreffende eigenaar van het appartement binnen wiens privé-gedeelte — de luifel(s) is/zijn gelegen; —

- c. de schulden en kosten verbonden aan het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de daken en dakbedekking/waterkerende (bitumineuze) lagen ter hoogte van de eerste, derde en vierde verdiepingsvloer (waaronder begrepen de dakopbouw van technische ruimten en trappenhuizen), worden gedragen en betaald door de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 en 2, en wel in de breukdelen als hierna in lid 5 van dit artikel bedoeld;
  - d. de schulden en kosten verband houdende met het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, verbonden aan of verband houdende met de afwerklaag van het dakterras en de op het dakterras aan te brengen voorzieningen/siertuin, worden gedragen en betaald door de eigenaar van de appartementsrecht met de index 2;
  - e. de schulden en kosten verbonden aan het onderhoud, het instandhouden, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen, verbonden aan of verband met de parkeergarage en van/aan de voorzieningen en werken van de parkeergarage, de hellingbaan en het naast gelegen pad, de vloerverhardingen/vloerafwerkingen (inclusief die binnen de parkeerplaatsen van de woningen), de rijgedeelten, de werkkast, het rolhek van de toe- en uitgang, de verlichting inclusief de bijbehorende elektriciteitskosten, de verlichtingarmaturen, de eventuele detectie- en/of signaleringsapparatuur, de installatie voor de afstandsbediening voor het openen van het rolhek tot de parkeergarage en dergelijke, worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht met index 3;
  - f. uitgezonderd de in lid 4 sub e bedoelde kosten en schulden, overige eventuele kosten die de parkeergarage betreffen, de schulden en kosten verband houdende met de verzekering, is de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 niet verplicht bij te dragen in de artikel 3 lid 1 sub a en b bedoelde schulden en kosten;
  - g. indien de herbouwwaarde van de privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, daarin een aan de verzekering ten grondslagliggende deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 sub f juncto artikel 8 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde;
  - h. de schulden en kosten verbonden aan overige gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars, worden gedragen en betaald door de desbetreffende eigenaar of door de desbetreffende groep van eigenaars en wel voor het geheel respectievelijk in de breukdelen als hierna in lid 5 van dit artikel bepaald.
5. Tenzij anders is bepaald geschiedt de omslag van de in dit artikel in lid 4. bedoelde schulden en kosten voor de desbetreffende groep(en) van eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die appartementsrechten als vastgesteld in lid 1. van dit artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.
  6. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereligenaars gezamenlijk in



overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

**C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

**Artikel 3**

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als elser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig;
- i. de kosten van het bestuur.

**D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen**

**Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum waarop de vereniging van rechtswege ontstaat tot eenenaderig december tweeduizend vier. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eigenaars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. Het bestuur zal op verzoek van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 en 3 betreffende die schulden en kosten waarvan terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening pleegt te worden gebracht, trachten te bewerkstelligen dat de leverancier voorzoveel nodig en mogelijk een factuur rechtstreeks ten name van zodanige eigenaar uittrekt voor het te zijnen laste komend gedeelte van bedoelde schulden en kosten.

#### Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.  
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere elgehaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.  
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum drie maandelijks één/vierde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.  
De vereniging van eigenaars kan een andere betalingsfrequentie vaststellen.
3. Voorzolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de elgenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdrage moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

#### Artikel 6

1. Indien een elgenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opelsbaar 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 opelsbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opelsbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere elgenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de



maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### Artikel 7

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

#### E. Verzekeringen

##### Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als

- bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: —  
 "Zolang 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 schadepenningen tot gevolg zou —  
 hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. —  
 Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits —  
 zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een —  
 aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de —  
 desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te —  
 vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het —  
 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in —  
 plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. —  
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) -  
 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van —  
 eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift —  
 van de notulen der vergadering. —  
 Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen —  
 ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten." —
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het —  
 bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk —  
 Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met —  
 dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende —  
 aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden —  
 met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht —  
 een recht van hypotheek hebben. —
  7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of —  
 herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is —  
 bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor —  
 de schade aansprakelijk is. —
  8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. —  
 In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is —  
 het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. —
  9. Lekt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de —  
 verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de —  
 desbetreffende eigenaar. —

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de  
gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden —  
 ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: —
  - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van —  
 het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk van de dragende —  
 muren alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de —  
 privé-gedeelten, muren die de scheiding vormen tussen een ander privé- —  
 gedeelte respectievelijk een gemeenschappelijk gedeelte, de —  
 buitengevels -waaronder niet begrepen de in artikel 2, lid 4, sub b —  
 bedoelde luifels, alle ramen, deuren en kozijnen met glas-, hang- en —  
 sluitwerk-, de in artikel 2, lid 4, sub c bedoelde daken en —  
 dakbedekking/waterkerende lagen, de schachten en ventilatiekanalen; —
  - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen voor —





luchtbehandeling/rookgasafvoerkanalen, de (hoofd)leidingen voor de afvoer van hemelwater en riolering, de (hoofd)leidingen voor gas en water en verder de elektriciteits- en telefoonleidingen tot aan de meterkasten van de privé-gedeelten, de centrale antenne installatie, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aardingswerken of voorzieningen;

alles voor zover die gedeelten en zaken niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken.

2. Voorzover niet reeds uit deze akte met de tekening blijkt, worden onder meer niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken gerekend:

a. de muren en vloeren, welke niet dragend zijn en/of niet dienen tot scheiding van de privé-gedeelten;

b. de luifels, toegangsdeuren, de ramen en deuren, raam- en deurkozijnen een en ander met of zonder glas en het daarbij behorende hang- en sluitwerk;

c. zaken en voorzieningen welke behoren tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 2, zoals:

1. balkons met balkonconstructies;

2. de in artikel 2, lid 4, sub d bedoelde afwerklaag en de afwerklaag op de terrassen en balkons bestaande uit tegels en tegeldragers.

De uitgezonderde zaken/gedeelten worden geacht te behoren tot het privé-gedeelte waarop het betrekking heeft.

3. De werkruimte in de parkeergarage wordt geacht gemeenschappelijk te zijn voor de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2 en 3.

4. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

5. Tot gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte afzonderlijk.

#### Artikel 10

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

#### Artikel 11

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

#### Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van lui druchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

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

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht ervoor zorg te dragen dat de vluchtroutes in het gebouw zowel de routes die zich in een gemeenschappelijke ruimte als in een privé-gedeelte bevinden te allen tijde vrij en toegankelijk zijn.
4. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

#### Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.
5. Voor zoveel nodig in afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde is/zijn de eigenaar(s) en de gebruiker(s):
  - van de winkelruimte zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden en onderhouden van naamborden, reclame-aanduidingen, vlaggen en uithangborden en dergelijke aan de gevels van het betreffende privé-gedeelte mits deze niet boven het niveau van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer uitsteken.
  - De hiervoor bedoelde naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden en dergelijke, mogen geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in het betreffende privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf en/of beroep/activiteit. De hiervoor bedoelde reclame-aanduidingen mogen geen knipperend licht verspreiden.
  - De eventueel van overheidswege benodigde vergunningen of ontheffingen dienen door de eigenaar of gebruiker van de winkelruimte te worden aangevraagd en te worden verkregen alvorens vorenbedoelde zaken/voorzieningen mogen worden aangebracht. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar/gebruiker.
  - Het bevestigingsmateriaal van bedoelde reclamewerken mag in en aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden aangebracht.
  - Eventueel uit het aanbrengen of de aanwezigheid van bedoelde reclamewerken voortvloeiende schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar/gebruiker.
  - van de winkelruimte zonder toestemming van de vergadering bevoegd om -met in achtneming van de wettelijke (geluids)eisen- het voor eigen



rekening en risico aanbrengen, hebben en houden en onderhouden van --  
condensoren voor koelunits/aircoinstallaties op het dak ter hoogte van --  
de vierde verdiepingvloer; --  
van de woningen zijn zonder toestemming van de vergadering bevoegd --  
tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van --  
zonneschermen casu quo zonweringen aan de buitenzijde van een/de --  
woning(en) mits de kleur en de kwaliteit en de wijze van aanbrengen van --  
deze zonneschermen uniform voor de woningen geschiedt en volgens --  
de regels als hierna gemeld. --  
De wijze van bevestigen, de plaatsbepaling en de kleur worden voor de --  
eerste maal vastgesteld door Bemog Projectontwikkeling Kampen B.V. --  
gevestigd te Kampen, in samenspraak met de architect. Eventuele latere --  
wijzigingen hierin behoeven de voorafgaande goedkeuring van de --  
vergadering. --

#### Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen --  
veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk --  
of de constructie ervan gewijzigd zou worden, met dien verstande evenwel dat --  
Bemog Projectontwikkeling Kampen B.V. gevestigd te Kampen in overleg met de --  
desbetreffende architect/architecten en zonodig met de competente --  
overheidsinstantie tot aan het moment van de algehele oplevering van het --  
gebouw bevoegd zal zijn zonder toestemming van de vergadering bedoelde --  
veranderingen aan te brengen. De toestemming kan niet worden verleend indien --  
de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht. --

#### Artikel 15

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

#### Artikel 16

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

#### G: Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten

#### Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn --  
privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen --  
onredelijke hinder toebrengt. --
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader --  
geregeld worden. --
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé --  
gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. --
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken --  
overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten: --
  - a. voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: bedrijfs-, kantoor-, --  
winkel- en horecaruimte; --
  - b. voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: woningen met --  
bergingen en parkeerplaatsen, overeenkomstig haar indeling, de --  
bijbehorende voorzieningen zoals trappenhuizen, liften en galerijen, dien -  
overeenkomstig; --

- c. voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: parkeerruimten. ———  
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met ———  
toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de —  
toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van —  
een zodanig afwijkend gebruik is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk —  
Wetboek van toepassing. ———
5. De eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met index 3 is verplicht ———  
om te gedogen dat elke eigenaar van een appartementsrecht die boven de —  
parkeergarage is gesitueerd, - op een voor de eigenaar van het ———  
appartementsrecht met index 3 minst bezwaarlijke wijze en zodanig dat geen —  
inbreuk op het gebruik van de parkeergarage plaatsvindt - voor eigen ———  
rekening leidingen mag aanbrengen, onderhouden en vernieuwen aan het —  
plafond van de parkeergarage ten behoeve van zijn privé-gedeelte(n) casu —  
quo die benodigd zijn voor de aansluiting op gemeenschappelijke zaken. ———
6. De eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 is verplicht —  
om te gedogen dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 ten —  
behoefte van de woningen, voor eigen rekening leidingen mag onderhouden —  
en vernieuwen aan het constructie plafond van de winkelruimte ten behoeve —  
van zijn privé-gedeelte(n) casu quo die benodigd zijn voor de aansluiting op —  
gemeenschappelijke zaken. Bedoeld onderhoud dient in overleg met en op —  
een voor de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 ———  
minst bezwaarlijke wijze plaats te vinden. ———
7. Opslag van gevaarlijke en verontreinigde stoffen is niet toegestaan. Dit ———  
verbod geldt evenwel niet voor de eigenaar of gebruiker van de winkelruimte —  
voorzover deze opslag geschiedt in het kader van de normale ———  
bedrijfsuitoefening en overeenkomstig de daartoe van toepassing zijnde ———  
overheidsvoorschriften. ———
8. Aan de eigenaar van de woningen zal een jaarlijkse bijdrage in de ———  
exploitatiekosten van de parkeergarage in rekening gebracht worden. Deze —  
bijdrage zal jaarlijks worden (her)berekend op basis van de in het ———  
parkeervergunningenbeleid van de gemeente Harderwijk weergegeven normen. —  
De eigenaar van het appartementsrecht met index 3 is verplicht om de ———  
eigenaar/gebruiker van de woningen vierentwintig uur per dag toe- en ———  
uitgang tot/uit de parkeergarage te verschaffen, waaronder begrepen de toe- —  
en uitgang gang tot/uit de trappenhuizen en liften die in de parkeergarage zijn —  
gelegen. ———
9. Het wassen, het ververson van olie en het uitvoeren van reparaties van/aan —  
motorvoertuigen, caravans, trailers of boten in de parkeergarage is verboden. —
10. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onder- ———  
houd van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ———  
ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. ———

#### Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte met de daarbij —  
behorende zaken/voorzieningen zoals bedoeld in artikel 9, lid 2, behoorlijk te —  
onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name onder meer: ———
- a. het binnen- en buitenschilderwerk, het onderhoud van de plafonds, de ———  
afwerkdagen van vloeren, balkons en terrassen, het dakterras en de ———  
galerijen, van de deuren en ramen met bijbehorende kozijnen ———  
(waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en ———  
sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en ———  
leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 —  
onder b; ———



- b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde-zaken.
2. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- b. Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan de vloeren van een privé-gedeelte zwaarder te doen belasten dan bouwkundig is toegestaan.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. a. Alle zaken ten behoeve van een privé-gedeelte die zich bevinden in een ander privé-gedeelte zijn voor rekening en risico van de eigenaar ten behoeve waarvan die zaken zijn bestemd.
- b. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met index 2 is te allen tijde verplicht om de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 1 via de trappenhuisen/liften behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 2 de toegang te verlenen tot de technische ruimte ter hoogte van de derde verdiepingsvloer behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 1 en de eventueel aan te brengen voorzieningen op het dak ter hoogte van de vierde verdiepingsvloer zoals bedoeld in artikel 13, lid 5. De eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met index 1 is hiervoor geen vergoeding verschuldigd.
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 19

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

#### Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Een eigenaar of gebruiker van het privé-gedeelte aangeduid met appartementsindex 2 is verplicht het dakterras, de terrassen en balkons behorende tot zijn privé-gedeelte ter hoogte van de eerste verdieplingsvloer en waaronder de winkelruimte is gesitueerd, te beleggen met drainagetegels van wel andere tegels mits bij de aanleg van de tegels daarbij noppen of tegel dragers worden aangebracht ter bescherming van de onder die tegels aanwezige (bitumineuze) waterkerende lagen. Tevens zal de betreffende eigenaar of gebruiker de tegels met dragers moeten onderhouden zodanig dat aan de waterkerende lagen geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de aan de waterkerende lagen ontstane schade.
2. Het dakterras, de daken en tot de privé-gedeelten behorende 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 het onderliggende dak en balkon overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan daken, plafonds en balkons.  
Tevens zullen het dakterras, de daken en tot de privé-gedeelten behorende terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de aangrenzende privé-gedeelten niet meer optimaal is.  
Iedere eigenaar/gebruiker dient alle noodzakelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat schade aan dakbedekking, daken en muren voorkomen en dat ingroei van wortels in de dakbedekking, daken en muren zal plaatsvinden.
3. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24



1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en \_\_\_\_\_ rechten aan een ander in gebruik geven - met inachtneming van het \_\_\_\_\_ bepaalde in lid 7 van dit artikel -, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het-gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van een gedagtekende verklaring \_\_\_\_\_ dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk \_\_\_\_\_ reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het \_\_\_\_\_ Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal \_\_\_\_\_ naleven. Op eerste verzoek van het bestuur zal een eigenaar het bestuur \_\_\_\_\_ inzage verlenen in de hiervoor bedoelde verklaring. \_\_\_\_\_
2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 3 is bevoegd de \_\_\_\_\_ parkeerplaatsen behorende tot zijn privé-gedeelten of de parkeerplaatsen die - hij krachtens lid 7 van dit artikel in gebruik heeft aan derden in gebruik te \_\_\_\_\_ geven zonder de verplichting als het eerste lid van dit artikel bedoeld. \_\_\_\_\_
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te \_\_\_\_\_ hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden \_\_\_\_\_ genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en \_\_\_\_\_ bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en \_\_\_\_\_ billijkheid. \_\_\_\_\_
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het \_\_\_\_\_ reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele \_\_\_\_\_ regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte \_\_\_\_\_ stellen. \_\_\_\_\_
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, \_\_\_\_\_ blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement \_\_\_\_\_ voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk \_\_\_\_\_ aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve- en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan. \_\_\_\_\_
6. Indien een appartementsrecht in een ondersplitsing is betrokken en terzake \_\_\_\_\_ een vereniging van eigenaars bestaat kan -onverminderd het in artikel 7 lid 2 - bepaalde- aan de in lid 1 bedoelde verplichting worden voldaan doordat de \_\_\_\_\_ gebruiker aan het bestuur van de betreffende vereniging van \_\_\_\_\_ (onder)eigenaars inzage verleent in de verklaring als bedoeld in lid 1. \_\_\_\_\_
7. a. Het appartementsrecht met index 2 zal in een ondersplitsing worden \_\_\_\_\_ betrokken waarbij elke onderappartementsrecht recht geeft op het \_\_\_\_\_ uitsluitend gebruik van een woning met berging en parkeerplaats in de \_\_\_\_\_ parkeergarage van het gebouw. Het in gebruik geven van een tot het \_\_\_\_\_ onderappartementsrecht behorende parkeerplaats (uitsluitend in dit lid 7 - aan te duiden als: "parkeerplaats") zonder dat de daarbij behorende \_\_\_\_\_ woning in gebruik wordt gegeven aan dezelfde persoon of personen kan \_\_\_\_\_ uitsluitend plaatsvinden aan de overige (onder)appartementsrecht- \_\_\_\_\_ eigenaars van de woningen of aan de eigenaar van het \_\_\_\_\_ appartementsrecht met index 3. \_\_\_\_\_
- b. Met inachtneming van en onverminderd het in lid 7.a. bepaalde, geldt bij \_\_\_\_\_ het in gebruik geven van een parkeerplaats het volgende: \_\_\_\_\_
  1. Indien een eigenaar van een parkeerplaats, hierna te noemen: "de \_\_\_\_\_ aanbieder", zijn parkeerplaats in gebruik wil geven, dient hij die \_\_\_\_\_ parkeerplaats eerst aan te bieden aan de overige \_\_\_\_\_ (onder)appartementsrecht)eigenaars van woningen. \_\_\_\_\_
  2. Aanbieding vindt plaats doordat de aanbieder het bestuur van de \_\_\_\_\_ vereniging van (onder)eigenaars per aangetekende brief in kennis \_\_\_\_\_ stelt van de voorgenomen ingebruikgeving, onder opgave van alle \_\_\_\_\_

- relevante gegevens, waaronder in ieder geval zijn begrepen de  
voorwaarden en bepalingen waaronder hij de gebruiks-  
huurovereenkomst wenst te sluiten hierna te na te noemen: "het  
aanbod", met dien verstande dat de jaarlijkse vergoeding/huursom  
gelijk is aan de bijdrage die aanbieder conform het bepaalde in  
artikel 17, lid 8 jaarlijks is verschuldigd.  
Het aanbod kan slechts twee maal per jaar worden gedaan, en wel  
per één januari en één 1 juli van ieder jaar.
3. Het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is verplicht om  
binnen twee weken na ontvangst van het aanbod de in lid 1  
bedoelde eigenaars schriftelijk in kennis te stellen van het aanbod,  
hierna aan de duiden als: "de mededeling".
  4. Binnen twee weken na verzending van de mededeling kan iedere  
aangeschreven eigenaar schriftelijk aan het bestuur van de  
vereniging van ondereigenaars mededelen dat hij van het aanbod  
gebruik wenst te maken. Reageert een angeschreven eigenaar  
niet binnen de in de vorige zin bedoelde termijn, dan wordt hij  
geacht niet op het aanbod in te gaan.
  5. Indien slechts één angeschreven eigenaar gebruik wenst te maken  
van het aanbod en zulks tijdig kenbaar gemaakt aan het  
bestuur van de vereniging van ondereigenaars, zal dat bestuur die  
eigenaar die van het aanbod gebruik wenst te maken aanwijzen als  
de persoon waarmee de aanbieder een gebruiks-  
huurovereenkomst zal moeten sluiten.
  6. Indien meer angeschreven eigenaars van het aanbod gebruik  
wensen te maken, is het bestuur van de vereniging van  
ondereigenaars verplicht binnen twee weken nadat de eigenaars  
hebben gereflecteerd een vergadering bijeen te roepen met  
uitsluitend de eigenaars die tijdig hebben gereflecteerd en de  
aanbieder. In die vergadering zal een loting worden gehouden,  
volgens regels te stellen bij huishoudelijk reglement. De eigenaar  
die door het lot wordt aangewezen zal door het bestuur van de  
vereniging van ondereigenaars worden aangewezen als persoon  
waarmee de aanbieder de gebruiks-huurovereenkomst zal moeten  
sluiten.
  7. Het bestuur van de vereniging van ondereigenaars zal de aanbieder  
binnen een week nadat aanwijzing heeft plaatsgevonden per  
aangetekende brief mededelen dat welke angeschreven eigenaar  
door de vergadering als gebruiker is aangewezen.
  8. Indien geen van de angeschreven eigenaars gebruik wenst te  
maken van het aanbod is de aanbieder slechts bevoegd om de  
parkeerplaats aan te bieden aan de eigenaar van het  
appartementrecht met index 3 voor een periode van één of meer  
jaren tegen een jaarlijkse vergoeding die gelijk is aan de bijdrage  
die de betreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 17, lid 8-  
jaarlijks is verschuldigd.  
De eigenaar van het appartementrecht met index 3 is vervolgens  
bevoegd om aan derden middels een van jaar tot jaar uit te geven  
parkeervergunning het gebruik van die parkeerplaats te geven.
  9. De aanbieder is te allen tijde bevoegd zijn aanbod in te trekken, in  
welk geval hij verplicht is de eventuele kosten gemaakt in verband  
met zijn aanbod aan de vereniging van onderappartementen-





eigenaars te vergoeden.

10. Het in dit lid 9 bepaalde is niet van toepassing:
- indien een parkeerplaats tegelijk met de daarbij behorende woning in gebruik wordt gegeven aan dezelfde persoon of personen;
  - indien de eigenaar van een onderappartementsrecht het gebruik van zijn parkeerplaats ruilt voor het gebruik van een (andere) parkeerplaats behorende tot een onderappartementsrecht.

#### Artikel 25

- 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.
- Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opelsbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte.
- Het in dit artikel bepaalde geldt niet indien een appartementsrecht in een ondersplitsing is betrokken en terzake een vereniging van (onder)eigenaars bestaat, een en ander onverminderd het in artikel 7 lid 2 bepaalde.

#### Artikel 26

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

#### 1. Ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten

#### Artikel 27

- Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
  - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige

verstoring van de rust in het gebouw; \_\_\_\_\_

- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij \_\_\_\_\_ ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft \_\_\_\_\_ ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid \_\_\_\_\_ bedoelde maatregel. \_\_\_\_\_

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen \_\_\_\_\_ genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé \_\_\_\_\_ gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. \_\_\_\_\_
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen \_\_\_\_\_ vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. \_\_\_\_\_
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen \_\_\_\_\_ geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht \_\_\_\_\_ ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden \_\_\_\_\_ vermelden die tot de maatregel hebben geleid. \_\_\_\_\_
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na \_\_\_\_\_ verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de \_\_\_\_\_ tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. \_\_\_\_\_
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde \_\_\_\_\_ borgtocht. \_\_\_\_\_
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van \_\_\_\_\_ eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover \_\_\_\_\_ diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de \_\_\_\_\_ desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. \_\_\_\_\_

#### J. Vervreemding van een appartementsrecht

##### Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. \_\_\_\_\_  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte \_\_\_\_\_ rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. \_\_\_\_\_
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde \_\_\_\_\_ voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het \_\_\_\_\_



voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen -- als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

#### K. Overtredingen

##### Artikel 29

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

#### L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

##### I. Algemene bepalingen

##### Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging van eigenaars is genaamd: "Vereniging van Eigenaars gebouw De Bleek, aan de Kuipwal/Lutkekepoortstraat/Bleek te Harderwijk", zij is gevestigd te Harderwijk.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

##### Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de

eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, —  
alsmede door andere baten. —

#### Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden —  
gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid —  
tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven —  
tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing —  
van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. —  
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke —  
schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. —  
In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde —  
bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het —  
periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke. —
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de —  
vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van —  
de vereniging. —
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van —  
de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal —  
worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de —  
vergadering, worden beschikt. —
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van —  
het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden —  
dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december —  
negentienhonderdachtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de —  
Beleggingswet in verbinding met artikel 115, eerste lid, van de Algemene —  
burgerlijke pensioenwet. —
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de —  
vergadering bepaald. —
6. Opbrengsten van een reservefonds zullen aan het betreffende fonds worden —  
toegevoegd. —
7. Indien de gelden van het reservefonds geheel of gedeeltelijk wordt bestemd —  
tot uitkering aan de appartements-eigenaren zullen de desbetreffende gelden —  
worden uitkeerd aan de eigenaren (op het moment van uitkering) van de —  
appartementsrechten ten laste van welke appartementsrechten dit fonds is —  
gevormd en wel naar evenredigheid van de geleverde bijdragen van de —  
betreffende appartementsrechten. —

#### II. Vergadering van eigenaars

##### Artikel 33

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



bijeenroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. 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 een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda - alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

#### Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt drie. Iedere eigenaar is gerechtigd tot het uitbrengen van één stem.
3. Bij een eventuele ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.  
Voor zolang de ondereligenaars niet een persoon hebben aangewezen ter vertegenwoordiging in de vergadering is de voorzitter van het bestuur van de betreffende vereniging van onderappartementsrechteligenaars bevoegd tot de vertegenwoordiging van de onderappartementsrechteligenaars in de onderhavige vereniging/vergadering.

#### Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, onverminderd het hiervoor in artikel 34, lid 3, bepaalde, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### Artikel 36

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

#### Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. a. Bij staking van stemmen over personen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft, welke 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 in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.
- b. Bij staking van stemmen over zaken, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen onverminderd het sub c bepaalde.
- c. Bij staking van stemmen wordt dit aangemerkt als een geschil en zal ongeacht of die staking zich voordoet in de tweede vergadering als hierna in lid 5 van dit artikel bedoeld - op verzoek van de meest geredene eigenaar, het betreffende onderwerp worden voorgelegd aan de hierna in artikel 45 bedoelde geschillencommissie en wel volgens de regels zoals in artikel 45 is bepaald.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 38

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
- b. Besluiten betreffende gemeenschappelijke gedeelten of zaken, welke slechts voorzieningen of gedeelten betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer, doch niet alle privé-gedeelten of waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 4 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, kunnen uitsluitend worden genomen door die eigenaar, danwel die bepaalde groep eigenaars, tenzij de vergadering anders beslist. Dergelijke besluiten kunnen door een bepaalde groep eigenaars slechts worden genomen met een meerderheid van stemmen in een vergadering waarin



alle eigenaren van die bepaalde groep tegenwoordig of \_\_\_\_\_  
vertegenwoordigd zijn. \_\_\_\_\_

Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat \_\_\_\_\_  
gelijk met een besluit van een vergadering. \_\_\_\_\_

Indien er twijfel bestaat of er sprake is van een besluit betreffende \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke gedeelten of zaken, welke slechts voorzieningen of \_\_\_\_\_  
gedeelten betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer, doch niet alle, \_\_\_\_\_  
privé-gedeelten, wordt hierover beslist door de vergadering. \_\_\_\_\_

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en \_\_\_\_\_  
de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. \_\_\_\_\_

Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een \_\_\_\_\_  
bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij \_\_\_\_\_  
het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. Voor zolang het in de \_\_\_\_\_  
voorgaande zin bedoelde bedrag door de vergadering niet is vastgesteld \_\_\_\_\_  
bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00). \_\_\_\_\_

3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel beslist de vergadering \_\_\_\_\_  
over de kleurstelling aan de buitenzijde van het gebouw met dien verstande \_\_\_\_\_  
dat voor de eerste maal de kleur door Bemog Projectontwikkeling Kampen \_\_\_\_\_  
B.V. gevestigd te Kampen wordt vastgesteld in samenspraak met de \_\_\_\_\_  
architect. \_\_\_\_\_

De eigenaar van het appartementsrecht met index 1 beslist over de kleur van \_\_\_\_\_  
de luifel(s), entreepuien, toegangsdeuren en kozijnen behorende tot de \_\_\_\_\_  
winkelruimte. \_\_\_\_\_

De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 beslist over de kleur van \_\_\_\_\_  
raam- en deurkozijnen en deuren behorende tot de woningen. \_\_\_\_\_

Indien en voorzover van overheidswege toestemming of ontheffing nodig is \_\_\_\_\_  
voor de wijziging van de oorspronkelijke kleurstelling zoals bedoeld in de \_\_\_\_\_  
eerste zin van dit lid, dient de eigenaar of gebruiker van de winkelruimte of de \_\_\_\_\_  
woningen deze eerst aan te vragen en te verkrijgen alvorens een wijziging in \_\_\_\_\_  
de kleurstelling mag worden aangebracht. \_\_\_\_\_

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan \_\_\_\_\_  
de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze \_\_\_\_\_  
van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt \_\_\_\_\_  
deze hem door de vereniging vergoed. \_\_\_\_\_

5. Onverminderd het bepaalde in lid 1 sub b van dit artikel kunnen besluiten \_\_\_\_\_  
door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven \_\_\_\_\_  
die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, \_\_\_\_\_  
slechts worden genomen met een meerderheid van stemmen in een \_\_\_\_\_  
vergadering waarin alle eigenaren van de appartementsrechten \_\_\_\_\_  
tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Voor zolang het in de eerste zin van \_\_\_\_\_  
dit lid 5 bedoelde bedrag door de vergadering niet is vastgesteld bedraagt dit \_\_\_\_\_  
vijfduizend euro (€ 5.000,00). In een vergadering waarin niet alle eigenaren \_\_\_\_\_  
van de appartementsrechten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn kan \_\_\_\_\_  
geen geldig besluit worden genomen. \_\_\_\_\_

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe \_\_\_\_\_  
vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet \_\_\_\_\_  
later dan zes weken na de eerste. \_\_\_\_\_

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de \_\_\_\_\_  
komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In \_\_\_\_\_  
deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen \_\_\_\_\_  
worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan \_\_\_\_\_  
worden uitgebracht. \_\_\_\_\_

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid — bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra — voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de — eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan — eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas — van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot — verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot — het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een — uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van — zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan — bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 — vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van — overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende — verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken — voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover — de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten — die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch — beheer en onderhoud.

#### Artikel 40

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

### III. Bestuur van de vereniging

#### Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de — eigenaars door de vergadering worden benoemd. — In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot — voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een — penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon — verenigd worden. — Tot de eerste vergadering wordt tot bestuurder benoemd: Bemog — Projectontwikkeling Kampen B.V., gevestigd te Kampen, op het adres — IJsseldijk 1-3 (Postbus 26, 8260 AA Kampen).
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen — tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de — gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke — vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde — in artikel 32. De vergadering kan regelingen vaststellen met betrekking tot het — beheer van middelen van de vereniging. — De vergadering kan besluiten de administratie — waaronder dient te worden — verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, — het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het — verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het — bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende —





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

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

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen. Voor zolang het in de eerste zin bedoelde bedrag door de vergadering niet is vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Het bestuur is - mits alle eigenaren van de appartementsrechten daarmee hebben ingestemd - bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen - waaronder begrepen appartementsrechten behorende tot onderhavige splitsing -, dit geldt ook voor besluiten strekkende tot het in gebruik geven of (ver)huren van de gemeenschappelijke zaken en/of gedeelten.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hier toe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Voor zolang het in de eerste zin van lid 5 bedoelde bedrag door de vergadering niet is vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

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

De artikel 37, lid 2 en artikel 38, lid 6, is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één week na de eerste kan worden gehouden.

#### Artikel 42

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

#### Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bankinstelling in de zin van artikel 1 Wet toezicht kredietwezen 1992 en wel op een rekening ten name van de vereniging.

#### M. Huishoudelijk Reglement

#### Artikel 44

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

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met meerderheid van stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37, lid 2, en artikel 38, lid 6, zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.
4. Het bestuur is te allen tijde bevoegd om het huishoudelijk reglement in te schrijven in het daartoe bestemde register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

#### N. Geschillen

##### Artikel 45

1. Indien over aarhangige onderwerpen de stemmen staken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2, sub c, kunnen deze door een eigenaar worden aangemerkt als een geschil. Dat sprake is van een geschil zal binnen veertien dagen nadat een voorstel niet overeenkomstig artikel 37 lid 2, sub b, is aangenomen, door de meest gerede eigenaar aan de andere eigenaar(s) bij aangetekende brief of deurwaardersexploot worden kenbaar gemaakt.
2. Binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde kennisgeving wordt een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit ten hoogste drie externe leden welke commissieleden niet tevens lid mogen zijn van de vereniging. Het geschil wordt beslecht bij wijze van bindend advies.
3. Zowel de eigenaar die vóór als tegen het betreffende besluit casu quo voorstel heeft gestemd zijn gezamenlijk bevoegd ieder één lid van de geschillencommissie te benoemen, terwijl door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen. Indien de twee door de destreffende eigenaars benoemde leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kunnen bereiken over de door hen aan te wijzen persoon zal de aanwijzing geschieden door de kantονrechtter binnen het arrondissement waartoe de gemeente Harderwijk behoort.
4. De leden van de geschillencommissie wijzen uit hun midden een voorzitter aan. De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.



5. De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.
6. De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de vereniging van eigenaars, tenzij de commissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van één of meer van de eigenaars komen.

O. Slotbepalingen

Artikel 46 Indexclausule

Alle bedragen vermeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf heden, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer te weten het consumentenprijsindexcijfer werknemerslaag ("CPI werknemerslaag"). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk kalenderjaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een factor welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de periode van twaalf maanden (twaalfmaandsgemiddelde) eindigend twee maanden voor de datum van aanpassing van de betreffende bedragen te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige periode van twaalf maanden (twaalfmaandsgemiddelde) daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een prijsindexcijfer in dezelfde categorie ter vervanging van het hiervoor genoemd prijsindexcijfer dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

VOLMACHT.

Van voormelde volmacht blijkt uit de volmacht die gehecht is aan een akte van depot, welke akte mede op heden voor genoemde notaris mr. C.J. Melsbach is verleden.

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Zwolle, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparante en toelichting daarop en na verklaring van de comparante dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemt, hebben de comparante en ik, notaris, na beperkte voorlezing, de akte ondertekend om dertien uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



