

Arnhem OZ4 31027/178

04-04-2006 09:00

Fechner mr. P.M.R. / 26000675



20060404002895

5 volgbladen

W. R. R.

PF - 26000675
splitsing

Vandaag, drie april tweeduizend en zes, verscheen voor mij, mr Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem:

de heer Johannes Gerardus van der Sterren, geboren te Nijmegen op zevenentwintig juni negentienhonderd negenenveertig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting **Stichting Volkshuisvesting Arnhem**, gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan de Kadestraat 1 te 6811 CA Arnhem (postadres: Postbus 5229, 6802 EE Arnhem), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 9063142,

Stichting Volkshuisvesting Arnhem hierna genoemd: "**eigenaar**".

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van dépot, mede vandaag verleden voor mij, notaris.

Artikel 1

Registergoed

De verschenen persoon verklaarde dat Stichting Volkshuisvesting Arnhem eigenaar is van:

de vier percelen grond met de appartementencomplexen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend **Sterappelgaard 30 tot en met 72, 74 tot en met 116, 118 tot en met 160 en 164 tot en met 206 (alle even nummers) te Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie W nummers 1088, 1087, 1086 en 1080, tezamen groot éénenvijftig are en negen centiare (51.09 are),

hierna tezamen te noemen: "registergoed".

Artikel 2

Voorafgaande verkrijging

Het registergoed is door de eigenaar, destijds genaamd: de stichting: "Stichting Centrale Woningstichting", gevestigd te Arnhem, verkregen, voor wat betreft her recht van erfpacht door overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem, op achtentwintig maart negentienhonderd negentig in deel 10173 nummer 8 van een afschrift van de akte van uitgifte in erfpacht, op diezelfde dag verleden voor mr D.J. Willemsen, destijds notaris te Arnhem, gerectificeerd bij akte verleden op eenentwintig november negentienhonderdeenennegentig voor genoemde notaris Willemsen, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op tweeëntwintig november negentienhonderdeenennegentig in deel 11002 nummer 50, en voor wat de opstallen betreft door stichting voor eigen rekening.

De eigenaar heeft de eigendom van het registergoed verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zevenentwintig december tweeduizend in deel 19230 nummer 11 van het afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op tweeëntwintig december daarvoor verleden voor mr R.F.M. Brugman, notaris te Arnhem.

Artikel 3

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten

De verschenen persoon verklaarde hierbij voormeld registergoed namens de eigenaar te willen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 111 letter d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

In verband daarmee is de tekening vervaardigd als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit vier (4) bladen, welke tekening aan deze akte is gehecht.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem heeft op voormelde tekening verklaard dat de complexaanduiding van het te splitsen perceel zal luiden: gemeente Arnhem sectie W nummer 2841 A;

Voormelde tekening geeft de begrenzing aan van de onderscheiden gedeelten van de gebouwen en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en

Register Hypotheken 4

waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen.

De begrenzing van voormelde gedeelten op voormelde tekening zijn duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Artikel 4

Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

Artikel 5

Omschrijving appartementsrechten

De verschenen persoon verklaarde vervolgens gemeld registergoed bij deze te splitsen in eenhonderd tweeënvijftig (152) appartementsrechten, te weten:

WONINGEN BLOK 1

- de zes appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met schuur en tuin, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A1 tot en met A6, zoals met de nummers 1 tot en met 6 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 40 tot en met 30 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de vier percelen grond met de appartementencomplexen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Sterappelgaard 30 tot en met 72, 74 tot en met 116, 118 tot en met 160 en 164 tot en met 206 (alle even nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie W nummers 1088, 1087, 1086 en 1080, tezamen groot éénenvijftig are en negen centiare (51.09 are);
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A7 tot en met A14, zoals met de nummers 7 tot en met 14 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 56 tot en met 42 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A15 tot en met A22, zoals met de nummers 15 tot en met 22 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 72 tot en met 58 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

BERGINGEN/SCHUREN BLOK 1

- de veertien appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging op de begane grond in het flatgebouw aan de Sterappelgaard 30 tot en met 72 (even) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A23 tot en met A36, zoals met de nummers 23 tot en met 36 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de twee appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een schuur gelegen aan de Elstargaard te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A37 en A38, zoals met de nummers 37 en 38 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

WONINGEN BLOK 2

- de zes appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met schuur en tuin, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A39 tot en met A44, zoals met de nummers 39 tot en met 44 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 84 tot en met 74 (even) te Arnhem, elk uitmakende het

- respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A45 tot en met A52, zoals met de nummers 45 tot en met 52 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 100 tot en met 86 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A53 tot en met A60, zoals met de nummers 53 tot en met 60 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 116 tot en met 102 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

BERGINGEN/SCHUREN BLOK 2

- de veertien appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond in het flatgebouw aan de Sterappelgaard 74 tot en met 116 (even) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A61 tot en met A74, zoals met de nummers 61 tot en met 74 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de twee appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een schuur gelegen aan de Elstargaard te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A75 en A76, zoals met de nummers 75 en 76 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

WONINGEN BLOK 3

- de zes appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met schuur en tuin, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A77 tot en met A82, zoals met de nummers 77 tot en met 82 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 128 tot en met 118 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A83 tot en met A90, zoals met de nummers 83 tot en met 90 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 144 tot en met 130 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A91 tot en met A98, zoals met de nummers 91 tot en met 98 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 160 tot en met 146 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

BERGINGEN/SCHUREN BLOK 3

- de veertien appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond in het flatgebouw aan de Sterappelgaard 118 tot en met 160 (even) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A99 tot en met A112, zoals met de nummers 99 tot en met 112 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in

voormelde gemeenschap;

- de twee appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een schuur gelegen aan de Elstargaard te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A113 en A114, zoals met de nummers 113 en 114 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

WONINGEN BLOK 4

- de zes appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met schuur en tuin, gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A115 tot en met A120, zoals met de nummers 115 tot en met 120 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 174 tot en met 164 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A121 tot en met A128, zoals met de nummers 121 tot en met 128 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 190 tot en met 176 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de acht appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices respectievelijk A129 tot en met A136, zoals met de nummers 129 tot en met 136 aangegeven op voormelde splitsingstekening, plaatselijk bekend Sterappelgaard, huisnummers respectievelijk 206 tot en met 192 (even) te Arnhem, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

BERGINGEN/SCHUREN BLOK 4

- de veertien appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond in het flatgebouw aan de Sterappelgaard 164 tot en met 206 (even) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A137 tot en met A150, zoals met de nummers 137 tot en met 150 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- de twee appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een schuur gelegen aan de Elstargaard te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W nummer 2841 indices A151 en A152, zoals met de nummers 151 en 152 aangegeven op voormelde splitsingstekening, elk uitmakende het respectievelijke hierna vermelde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap, welke appartementsrechten, na de splitsing zullen toebehoren aan de eigenaar.

Artikel 6

Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement

De verschenen persoon verklaarde vervolgens hierbij over te gaan tot de voormelde splitsing in appartementsrechten op de wijze als hiervoor vermeld en tot vaststelling van het reglement van splitsing als bedoeld in artikel 111 letter d juncto artikel 112 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en wel conform het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in de akte op zeventien januari tweeduizend en zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, verleden. Een afschrift van deze akte werd onder meer ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op achttien januari daarna in deel 30969 nummer 139. Dit modelreglement wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen, zulks met inachtneming van de volgende wijzigingen en aanvullingen:

ad artikel 8

Het breukdeel als bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:

- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming woning met schuur en tuin

met de indices A1, A39, A77 en A115 (in **huisnummervolgorde** plaatselijk bekend Sterappelgaard nummers 40, 84, 128 en 174 (even) te Arnhem): éénhonderd zeventien/zevenduizend driehonderdveertigste (117/7.340^e);

- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming woning met schuur en tuin met de indices A2 tot en met A6, A40 tot en met A44, A78 tot en met A82 en A116 tot en met A120 (in **huisnummervolgorde** plaatselijk bekend Sterappelgaard nummers 30 tot en met 38, 74 tot en met 82, 118 tot en met 126 en 164 tot en met 172 (even) te Arnhem): het tachtig/zevenduizend driehonderdveertigste (80/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming woning met balkon met de indices A7, A14, A15, A22, A45, A52, A53, A60, A83, A90, A91, A98, A121, A128, A129 en A136 (in **huisnummervolgorde** plaatselijk bekend Sterappelgaard nummers 42, 56, 58, 72, 86, 100, 102, 116, 130, 144, 146, 160, 176, 190, 192 en 206 (even) te Arnhem): het negenenzeventig/zevenduizend driehonderdveertigste (79/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming woning met balkon met de indices A8 tot en met A13, A16 tot en met A21, A46 tot en met 51, A54 tot en met A59, A84 tot en met A89, A92 tot en met A97, A122 tot en met A127, en A130 tot en met A135 (in **huisnummervolgorde** plaatselijk bekend Sterappelgaard nummers 44 tot en met 54, 60 tot en met 70, 88 tot en met 98, 104 tot en met 114, 132 tot en met 142, 148 tot en met 158, 178 tot en met 188 en 194 tot en met 204 (even) te Arnhem): het zevenenzeventig/zevenduizend driehonderdveertigste (77/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming berging met de indices A23, A24, A32 tot en met A36, A61, A62, A70 tot en met A74, A99, A100, A108 tot en met A112, A137, A138 en A146 tot en met A150: het vier/zevenduizend driehonderdveertigste (4/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming berging of schuur met de indices A25, A28 tot en met A30, A37, A38, A63, A66 tot en met A68, A75 en A76, A101, A104 tot en met A106, A113, A114, A139, A142 tot en met A144, A151 en A152: het vijf/zevenduizend driehonderdveertigste (5/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming berging met de indices A26, A64, A102 en A140: het zes/zevenduizend driehonderdveertigste (6/7.340^e);
- voor wat betreft een appartementsrecht met bestemming berging met de indices A27, A31, A65, A69, A103, A107, A141 en A145: het zeven/zevenduizend driehonderdveertigste (7/7.340^e).

Deze breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten (niet zijnde tuin), blijkens een berekening die aan deze akte is gehecht (**bijlage**).

ad artikel 9 lid 1 sub a

Aan dit artikel wordt een tweede zin toegevoegd, luidende:

"In afwijking van het vorenstaande komen de kosten van schoonmaak en elektra (waaronder tevens begrepen de vervanging van defecte lampen) van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken voor rekening van de eigenaars van een appartementsrecht met bestemming "woning" cum annexis (derhalve de appartementsrechten met de indices A1 tot en met A22, A39 tot en met A60, A77 tot en met A98 en A115 tot en met A136), ieder voor een gelijk deel.

De kosten van schoonmaak van gemeenschappelijke entrées, gangen, trappenhuis en galerijen komen evenwel uitsluitend voor rekening van de eigenaars van een appartementsrecht met bestemming "woning" cum annexis op de eerste en tweede verdieping (derhalve de appartementsrechten met de indices A7 tot en met A22, A45 tot en met A60, A83 tot en met A98 en A115 tot en met A136), ieder voor een gelijk deel."

ad artikel 9 lid 1 sub b

Dit artikel wordt gewijzigd als volgt.

"b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van 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 eerste volzin."

ad artikel 9 lid 1 sub c

Dit artikel komt te luiden als volgt.

"c. de schulden en kosten van de vereniging, met dien verstande dat de vergoeding voor de administratiewerkzaamheden van de vereniging voor rekening komen van de eigenaars van een appartementsrecht met bestemming "woning" cum annexis (derhalve de appartementsrechten met de indices A1 tot en met A22, A39 tot en met A60, A77 tot en met A98 en A115 tot en met A136), ieder voor een gelijk deel."

ad artikel 22 lid 1

De tweede volzin van dit artikel vervalt. Derhalve komt artikel 22 lid 1 te luiden als volgt.

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.

ad artikel 25 lid 1

De eerste volzin van dit artikel wordt gewijzigd in: "Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. De bestemming van het privégedeelte is:

- voor de appartementsrechten met de indices A1 tot en met A6, A39 tot en met A44, A77 tot en met A82 en A115 tot en met A120: woning met schuur en tuin;
- voor de appartementsrechten met de indices A7 tot en met A22, A45 tot en met A60, A83 tot en met A98 en A121 tot en met A136: woning met balkon;
- voor de appartementsrechten met de indices A23 tot en met A36, A61 tot en met A74, A99 tot en met A112 en A137 tot en met A150: berging;
- voor de appartementsrechten met de indices A37 en A38, A75 en A76, A113 en A114 en A151 en A152: schuur.

ad artikel 26 lid 1

Artikel 26 lid 1 komt te luiden als volgt:

- "a. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan

- blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

ad artikel 45 lid 3

Lid 3 komt te luiden als volgt:

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur, alsmede indien eigenaren van minimaal twintig (20) woonappartementsrechten een schriftelijk verzoek daartoe indienen bij het bestuur.

ad artikel 47 lid 2

Lid 2 wordt vervangen door: "Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tweehonderd twee (202).

Iedere eigenaar van een appartementsrecht met bestemming berging of schuur, derhalve van de appartementsrechten met de indices A23 tot en met A38, A61 tot en met A76, A99 tot en met A114 en A137 tot en met A152, kan één (1) stem uitbrengen.

Iedere eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woning met balkon, derhalve van de appartementsrechten met de indices A7 tot en met A22, A45 tot en met A60, A83 tot en met A98 en A121 tot en met A136, kan twee (2) stemmen uitbrengen.

Iedere eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woning met schuur en tuin, derhalve van de appartementsrechten met de indices A1 tot en met A6, A39 tot en met A44, A77 tot en met A82 en A115 tot en met A120, kan drie (3) stemmen uitbrengen."

ad Annex

Annex van het modelreglement is niet van toepassing.

Vervreemding appartementsrecht met bestemming berging of schuur

- a. Vervreemding van een appartementsrecht met bestemming berging of schuur, hierna te noemen: X, kan - behoudens het hierna bepaalde - slechts geschieden aan een derde, die tevens heeft gekocht een of meer van de appartementsrechten, betrokken in de huidige splitsing, met bestemming woning, zulks op straffe van verbeurte door de nalatige van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, zulks door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enigerlei ingebrekestelling door bevel of soortgelijke akte vereist is, van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten behoeve van de gezamenlijk zakelijk genotsgerechtigden tot de appartementsrechten die zijn betrokken in de onderhavige splitsing, hierna tezamen te noemen: B, onverminderd het recht van B op verdere vergoeding van kosten, schade en interessen.
- b. De voorgenomen wens tot vervreemding dient schriftelijk bij het bestuur van de vereniging van eigenaars te worden ingediend, onder vermelding van de koopprijs en overige voorwaarden. Het bestuur is verplicht B onmiddellijk op de hoogte te stellen van voormelde voorgenomen wens tot vervreemding en de voorwaarden daarvoor.
- c. Indien echter niet binnen vier weken na het sub b genoemde schrijven aan de eigenaar die wenst te vervreemden is meegedeeld dat er zich binnen B een serieuze gegadigde bevindt, is de eigenaar die wenst te vervreemden daarna vrij om te vervreemden aan derden, mits niet tegen een lagere prijs of minder bezwarende voorwaarden dan waarvoor X eerst is aangeboden aan B. Ingeval deze vervreemding aan derden om welke reden ook wordt ontbonden casu quo vernietigd, herleeft het voorkeursrecht van koop ten behoeve van B ten volle.
- d. Het voorkeursrecht van koop blijft buiten toepassing in geval van:
 - 1. executoriale of onderhandse verkoop krachtens het bepaalde in artikel

3:268 Burgerlijk Wetboek;

2. verkoop krachtens rechterlijk bevel;
3. onteigening of verplichte verkoop aan een gemeente;
4. levering op grond van een verdeling waarin het registergoed is betrokken;
5. verkoop aan de echtgeno(o)t(e).

In de sub d. 1, 2, 4 en 5 vermelde gevallen komen de verplichtingen uit dit recht van voorkeur onverminderd te rusten op de nieuwe verkrijger(s); de vervreemder is verplicht deze verplichtingen dienovereenkomstig aan deze verkrijger(s) op te leggen; bij niet nakoming daarvan is de sub a gestelde sanctie van overeenkomstige toepassing.

- e. Verhuur van X aan een derde die niet tevens eigenaar of huurder is van een of meer van de appartementsrechten, betrokken in de huidige splitsing, met bestemming woning, kan slechts geschieden na voorafgaande toestemming van het bestuur (aan welke toestemming het bestuur voorwaarden ten aanzien van het gebruik kan verbinden), zulks op straffe van verbeurte door de nalatige van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, zulks door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enigerlei ingebrekestelling door bevel of soortgelijke akte vereist is, van eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de overtreding voortduurt, ten behoeve van B, onverminderd het recht van B op verdere vergoeding van kosten, schaden en interessen.
- f. De hiervoor onder a tot en met e. vermelde bepalingen, alsmede deze bepaling, dienen bij ieder gehele of gedeeltelijke vervreemding van X opgenomen te worden in de akte van levering, aan de rechtverkrijgende(n) te worden opgelegd, ten behoeve van B bedongen en aangenomen te worden, op straffe van verbeurte van een boete van tweehonderd vijftigduizend euro (€ 225.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt ten behoeve van B, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door een of meer personen, behorende tot B, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van B is voldaan aan voormelde verplichtingen.

Artikel 7.

Vereniging van eigenaars

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot oprichting van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 letter e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke vereniging is genaamd "Vereniging van Eigenaars Sterappelgaard 30 tot en met 206 (even) te Arnhem". De vereniging heeft haar zetel te Arnhem en zal worden geregeerd door de statuten, welke zijn opgenomen in voormeld modelreglement met de hiervoor vermelde wijzigingen en/of aanvullingen.

ARTIKEL 8

Benoeming

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de eigenaar tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd. De eerste voorzitter van de vereniging van eigenaars zal worden benoemd in de eerste vergadering van de vereniging.

Artikel 9

Eerste boekjaar van de vereniging van eigenaars

Het eerste boekjaar van de vereniging gaat in op de eerste van de maand volgend op de maand waarin het eerste appartement aan derden is overgedragen. De financiële verplichting gaat voor iedere appartementseigenaar voor de eerste maal in op de eerste van de maand volgend op de maand waarin het betreffende appartement is overgedragen.

Artikel 10

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Register Hypotheken 4

Ten aanzien van bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering op tweeëntwintig december tweeduizend verleden voor mr R.F.M. Brugman, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zevenentwintig december daarna in deel 19230 nummer 11, waarin, voor zoveel ten deze nog van belang, woordelijk het volgende is vermeld:

"Artikel 1

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan en conform het privaatrechtelijk geoorloofde gebruik zoals destijds vastgelegd in de onderscheidene erfpachtovereenkomsten, die aan deze verkoop ten grondslag hebben gelegen. Burgemeester en wethouders kunnen van dit gebruik ontheffing verlenen, aan welke ontheffing nadere voorwaarden kunnen worden gesteld. Bij strijdigheid tussen privaatrecht en publiekrecht ligt het primaat bij het publiekrecht. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders van Arnhem.

Artikel 2" Enzovoorts.

"Artikel 4

Indien en voorzover ten laste of ten behoeve van de te verkopen percelen erfdiensbaarheden en/of andere rechten zijn gevestigd, welke ten gevolge van de beëindiging van de desbetreffende delen van het erfpachtrecht teniet gaan, is de koper verplicht voor zijn rekening mee te werken aan de instandhouding danwel hernieuwde vestiging van de hier bedoelde rechten.

Artikel 5

Indien en voorzover zich op het verkochte gemeenschappelijke (achter)paden en/of ontsluitingspaden en/of binnenterreinen bevinden en indien en voorzover zich op het verkochte parkeerplaatsen bevinden waarvoor instandhouding bij erfpachtovereenkomst is bedongen, draagt de koper zorg voor de instandhouding daarvan.

Artikel 6." Enzovoorts.

"Artikel 7

Bij niet-nakoming van de in artikelen 1, 4, 5, 10 en 11 genoemde bepalingen kunnen burgemeester en wethouders van Arnhem aan de koper een boete opleggen van een miljoen gulden (f 1.000.000,00) ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Arnhem met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen. Bij toepassing van het bepaalde in de eerste alinea van dit artikel wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van de maand gerekend voor een volle maand.

Artikel 8

Bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte moeten de in artikelen 1, 4, 5, 7, 10 en 11 genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelf, worden opgenomen en als zodanig aanvaard in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van een miljoen gulden (f 1.000.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van Arnhem, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven."

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend

om zeventien uur.

Volgt ondertekening.

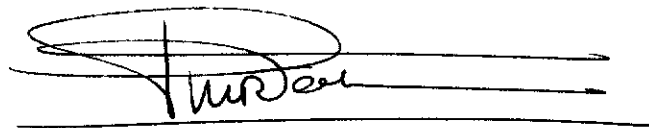
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) P.M.R. Fechner

De ondergetekende, mr Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend:) P.M.R. Fechner

De ondergetekende, mr Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem, verklaart, dat bijbehorend afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.R. Fechner', is written over three horizontal lines.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 04-04-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 31027 nummer 178.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20060404000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

APPARTEMENTSTEKENING STERAPPELGAARD 30 t/m 72 ARNHEM

Blok 1 (blad 1 van 4)

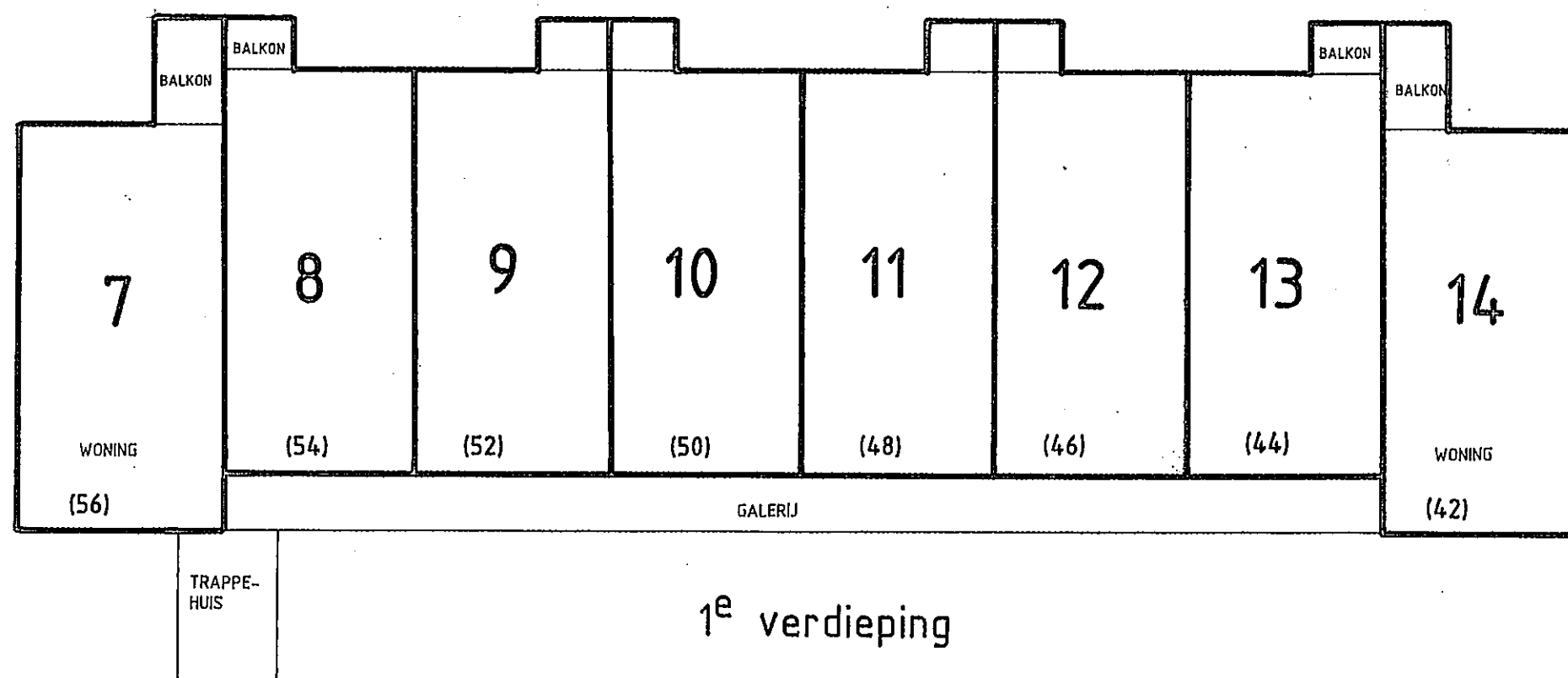
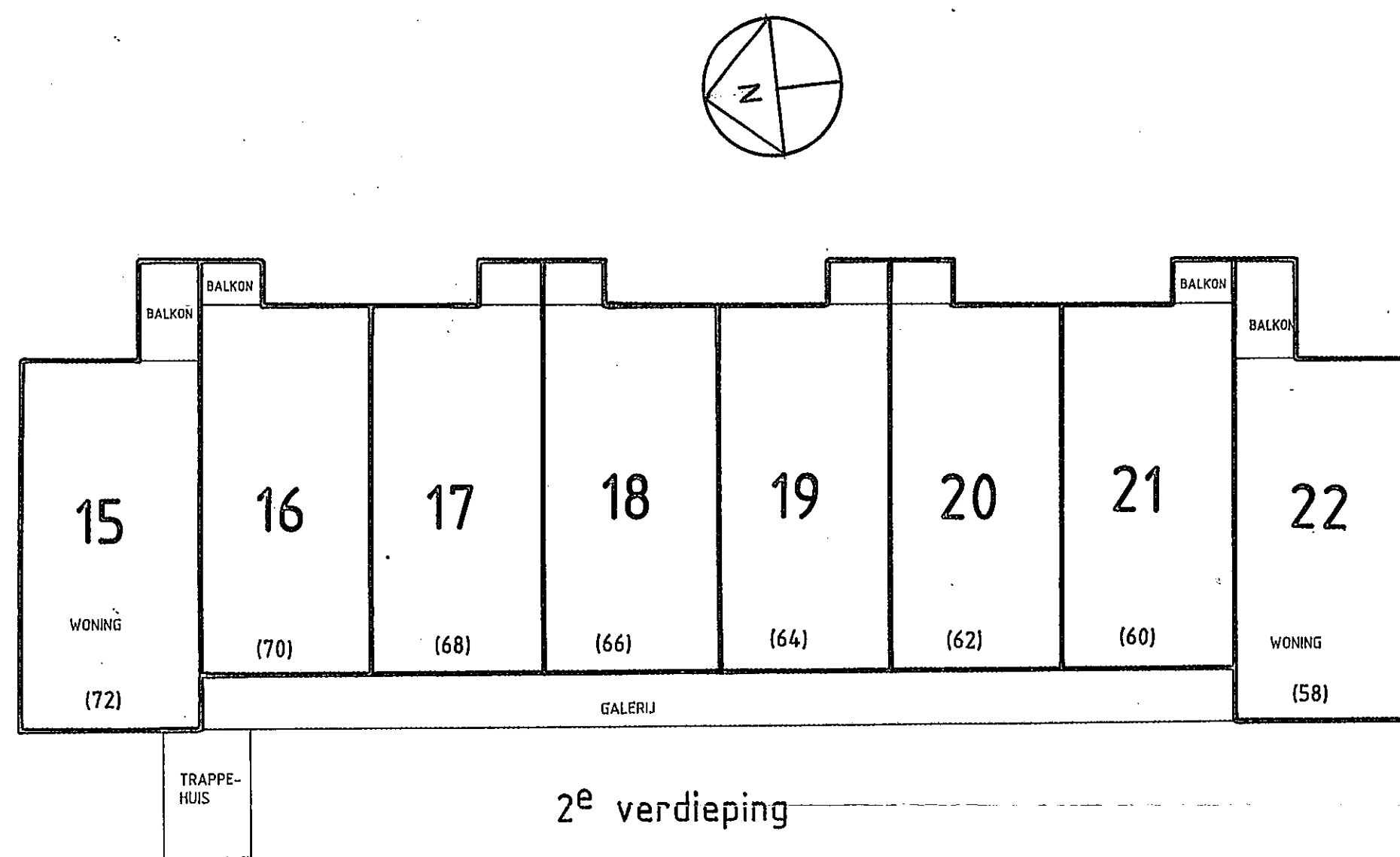
Voor de in de splitsing te betrekken percelen kadastraal bekend Gemeente *Arnhem* sectie *W 1088* enz. is de complexaanduiding *2841 A*. Arnhem, (*3 ap lees:*) *17-02-2006*
De Bewaarder, w.g. mr W. Louwman

De ondergetekende, mr Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem, verklaart dat deze tekening, bestaande uit vier bladen, gelijk is aan die, vastgehecht aan de akte, op 3 april 2005 voor hem verleden.
(getekend:) P.M.R. Fechner

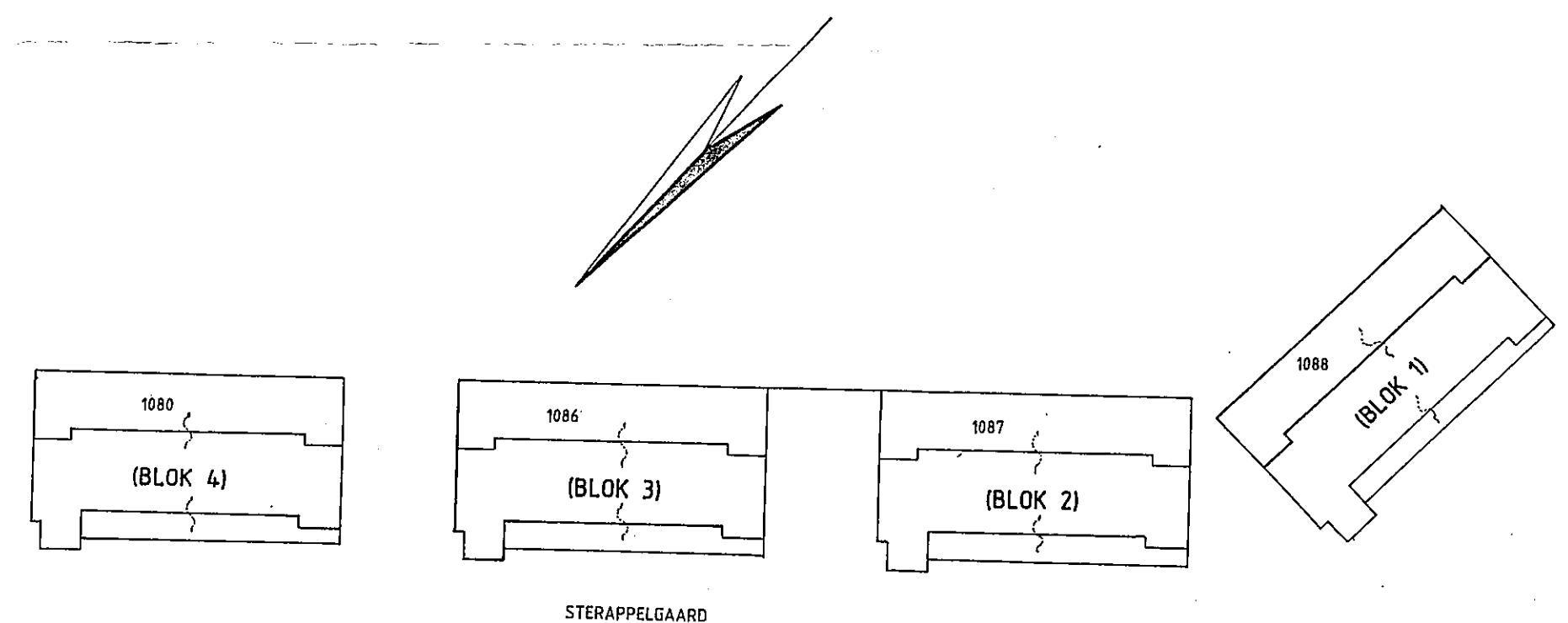
De ondergetekende, mr Paul Michel Roland Fechner, notaris te Arnhem, verklaart dat deze tekening, bestaande uit vier bladen, eensluidend is met de door hem ondertekende en ter inschrijving aangeboden tekening.

W.R. Fechner

SCHAAL 1 : 200



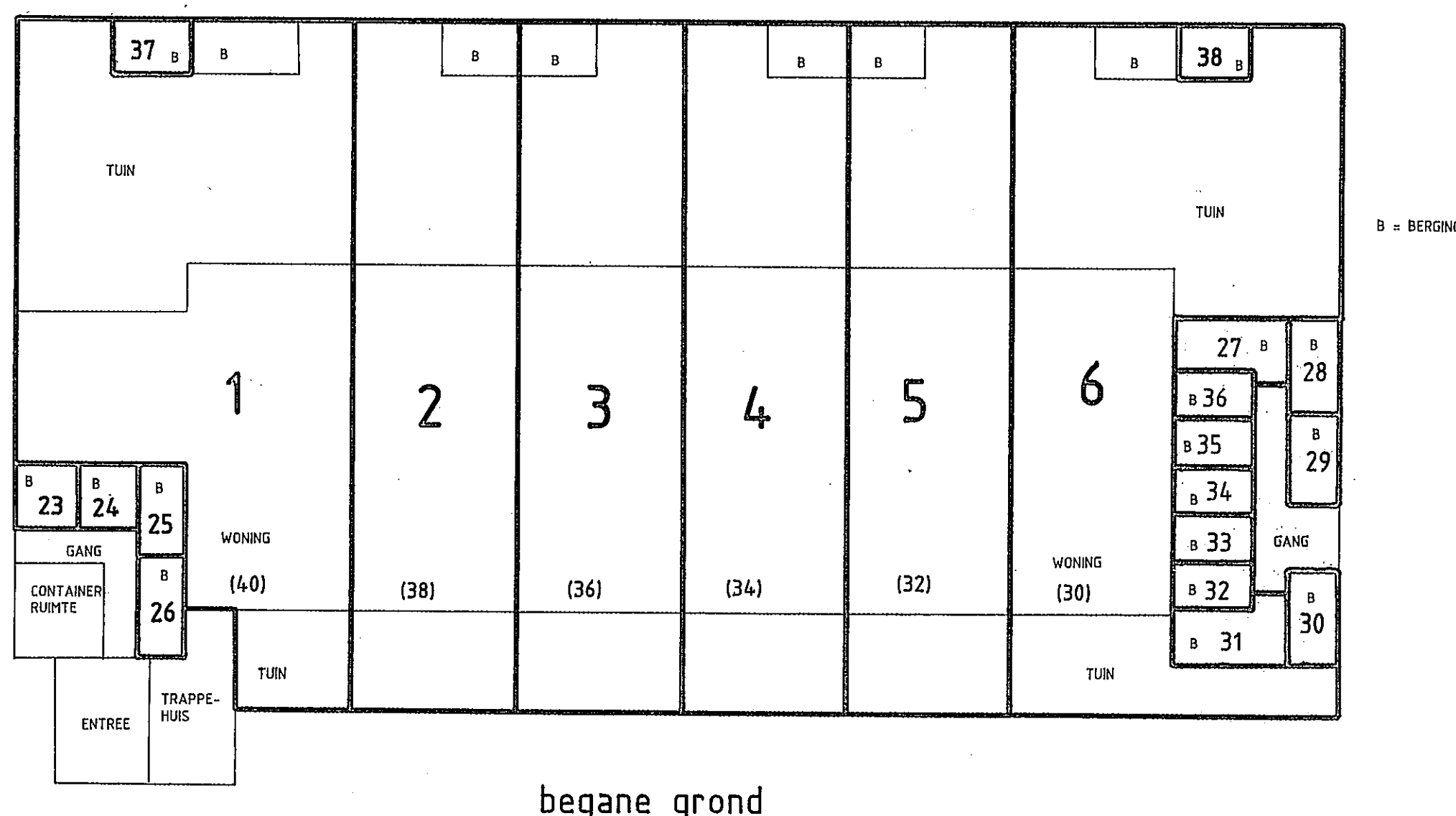
(42) = HUISNUMMER



KADASTRALE SITUATIE

GEM. ARNHEM W 1080-1086-1087-1088

SCHAAL 1 : 1000



VOORGENOMEN SPLITSING IN 152
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN
GEMEENTE ARNHEM SECTIE W
nrs. 1080, 1086, 1087 en 1088

ARNHEM, 16 februari 2006

DE NOTARIS, w.g. P.M.R. Fechner

2^e verdieping

TRAPPE-HUIS

WONING (116)

WONING (114)

WONING (112)

WONING (110)

WONING (108)

WONING (106)

WONING (104)

WONING (102)

BALKON

BALKON

BALKON

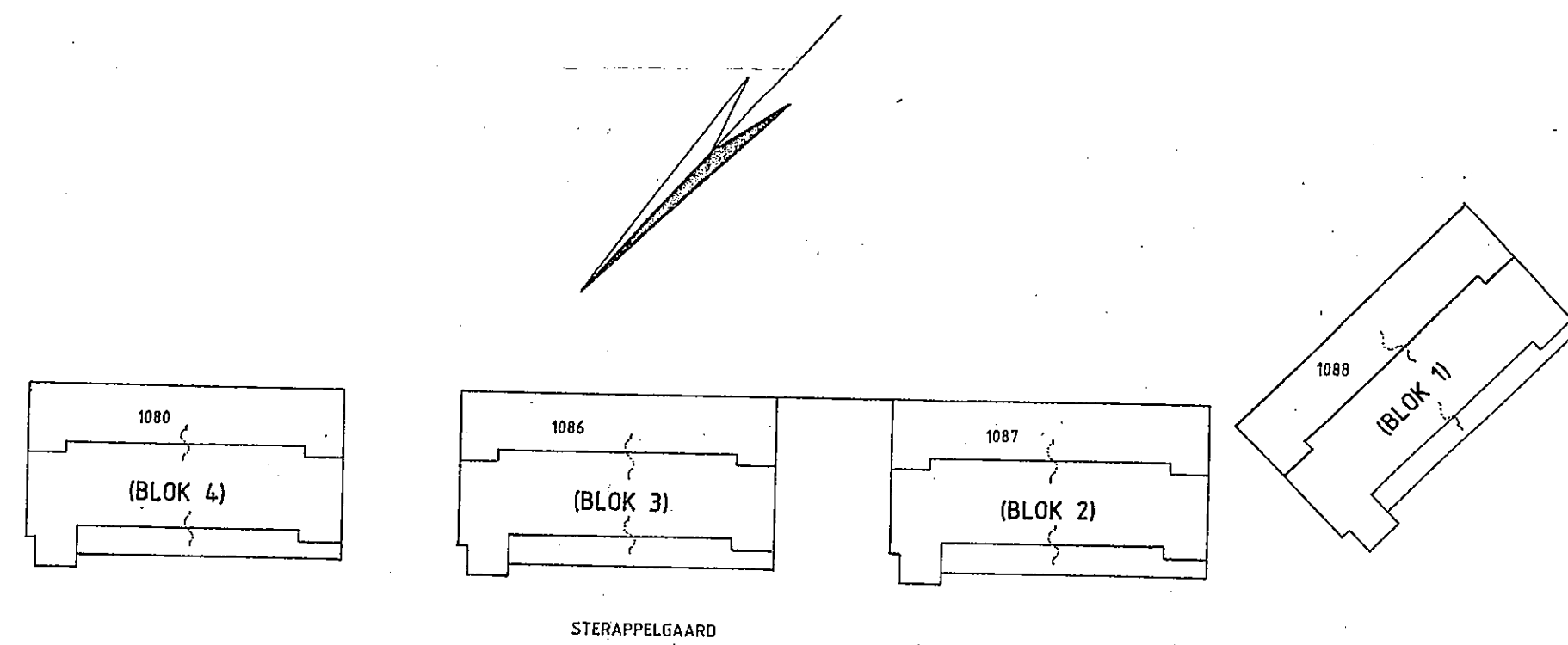
BALKON

BALKON

BALKON

GALERIJ

1e verdieping



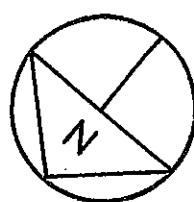
SCHAAL 1 : 1000

The floor plan shows a residential complex with 10 units, numbered 39 through 44. Units 39, 40, 41, 42, 43, and 44 are arranged in a row. Units 39 and 44 have additional smaller units (61-63 and 64, 65-69) attached to their sides. The plan includes various outdoor spaces labeled 'TUIN' (Garden) and 'WONING' (Living). Other labels include 'GANG' (Hallway), 'CONTAINER RUIMTE' (Container Space), 'ENTREE' (Entrance), and 'TRAPPE-HUIS' (Staircase). The units are labeled with their numbers and the number of bedrooms (B) in parentheses. For example, Unit 39 has 1 bedroom (B (84)).

Unit	Bedrooms (B)	Other Features
39	1 (B (84))	Attached units 61, 62, 63, 64; Garden (TUIN); Living (WONING)
40	1 (B (82))	Garden (TUIN)
41	1 (B (80))	Garden (TUIN)
42	1 (B (78))	Garden (TUIN)
43	1 (B (76))	Garden (TUIN)
44	1 (B (74))	Attached units 65, 66, 67, 68, 69; Garden (TUIN); Living (WONING)

B = BERGING

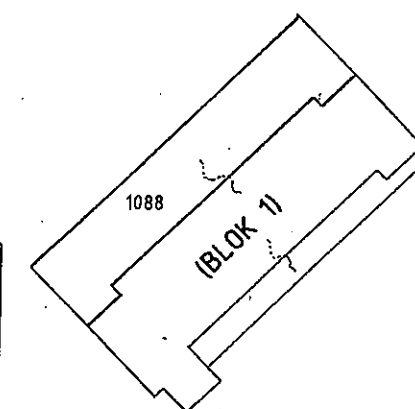
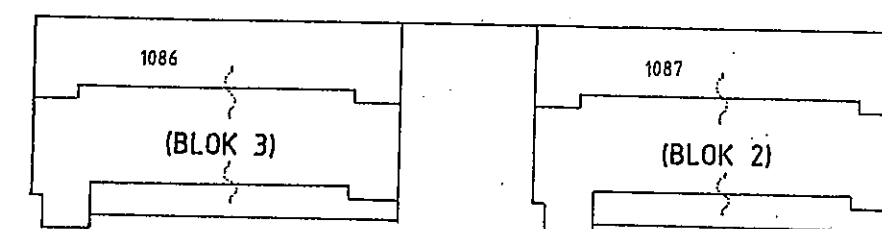
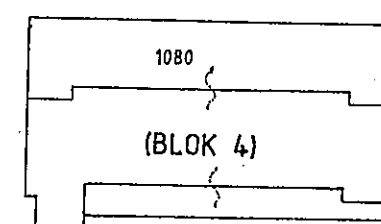
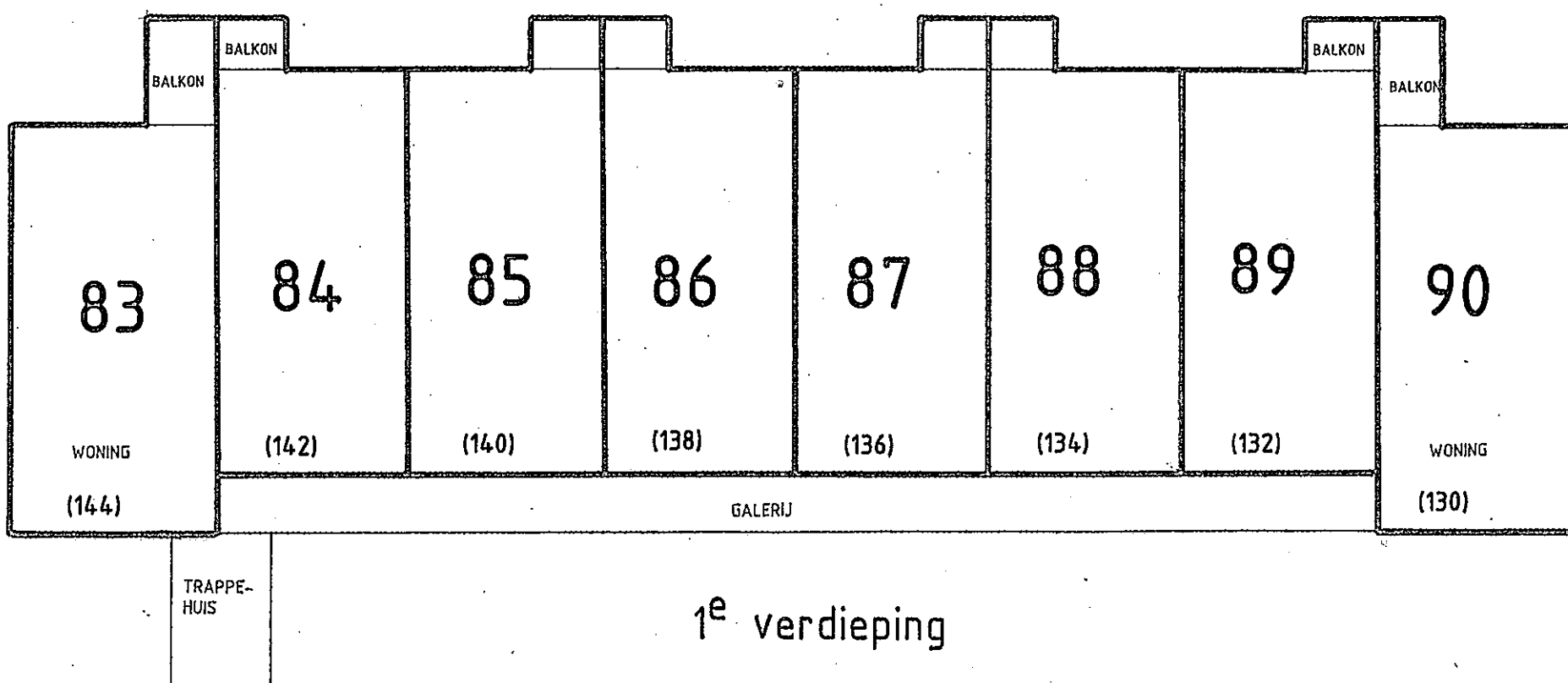
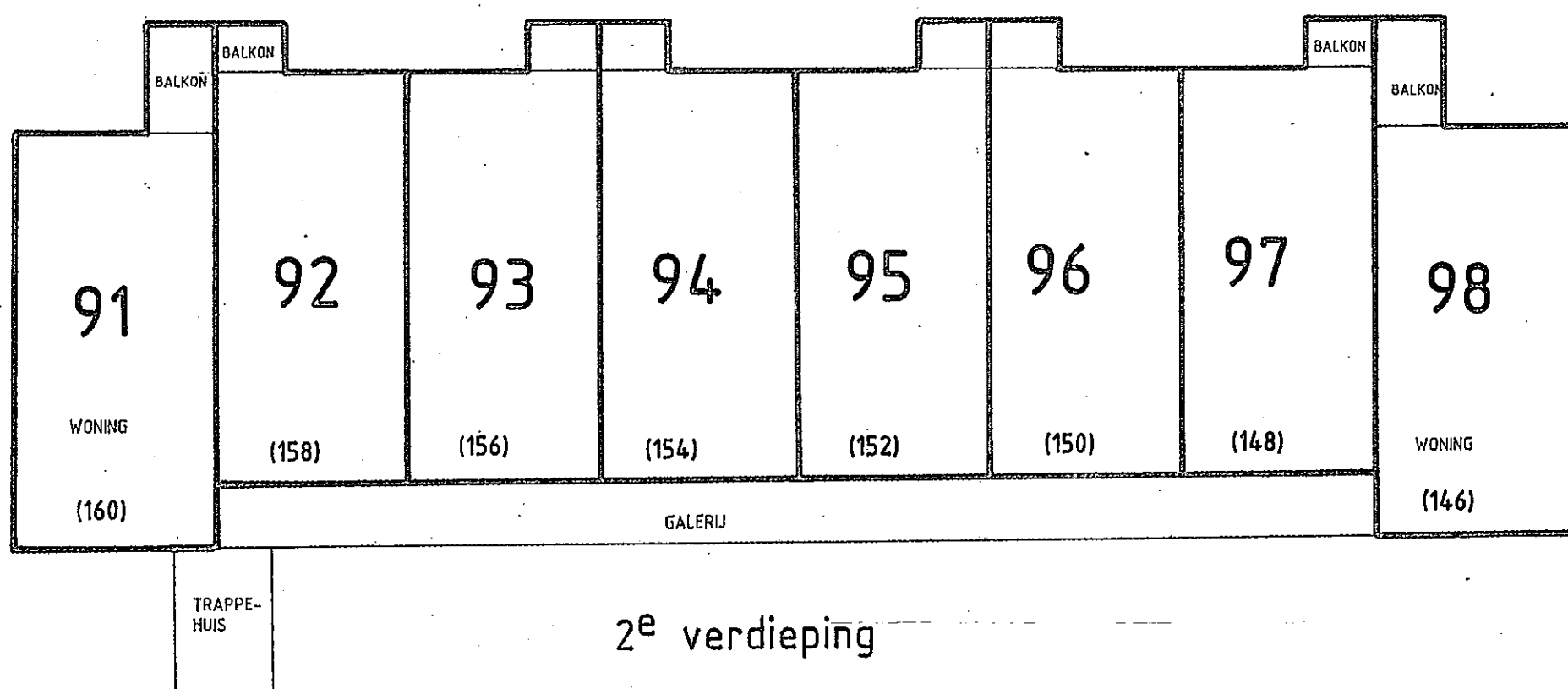
DE NOTARIS, w.g. P.M.R. Fechner



APPARTEMENTSTEKENING STERAPPELGAARD 118 t/m 160 ARNHEM

Blok 3 (blad 3 van 4)

SCHAAL 1 : 200



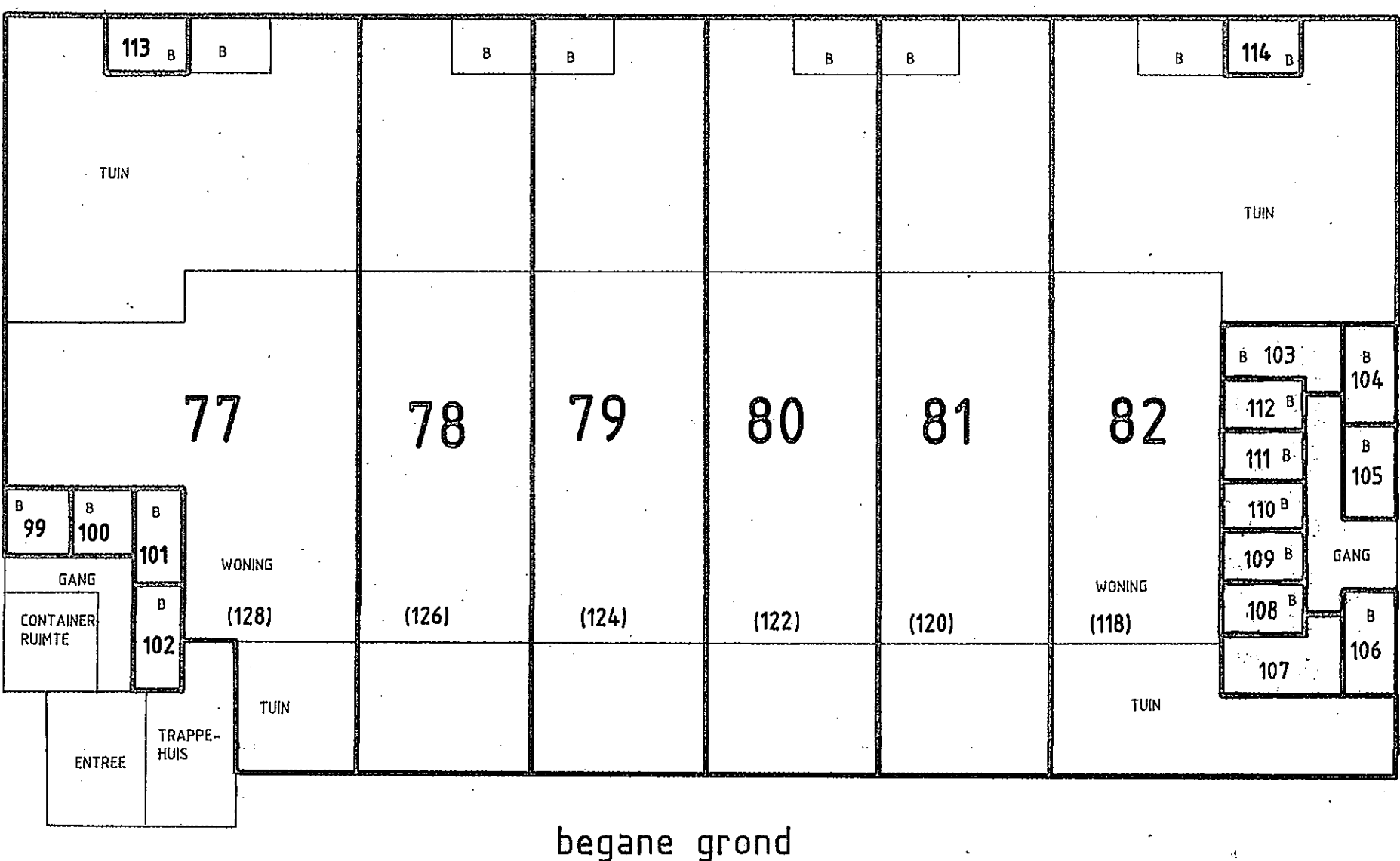
STERAPPELGAARD

KADASTRALE SITUATIE

GEM. ARNHEM W 1080-1086-1087-1088

SCHAAL 1 : 1000

(130) = HUISNUMMER



B = BERGING

VOORGENOMEN SPLITSING IN 152
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN
GEMEENTE ARNHEM SECTIE W
nrs. 1080, 1086, 1087 en 1088

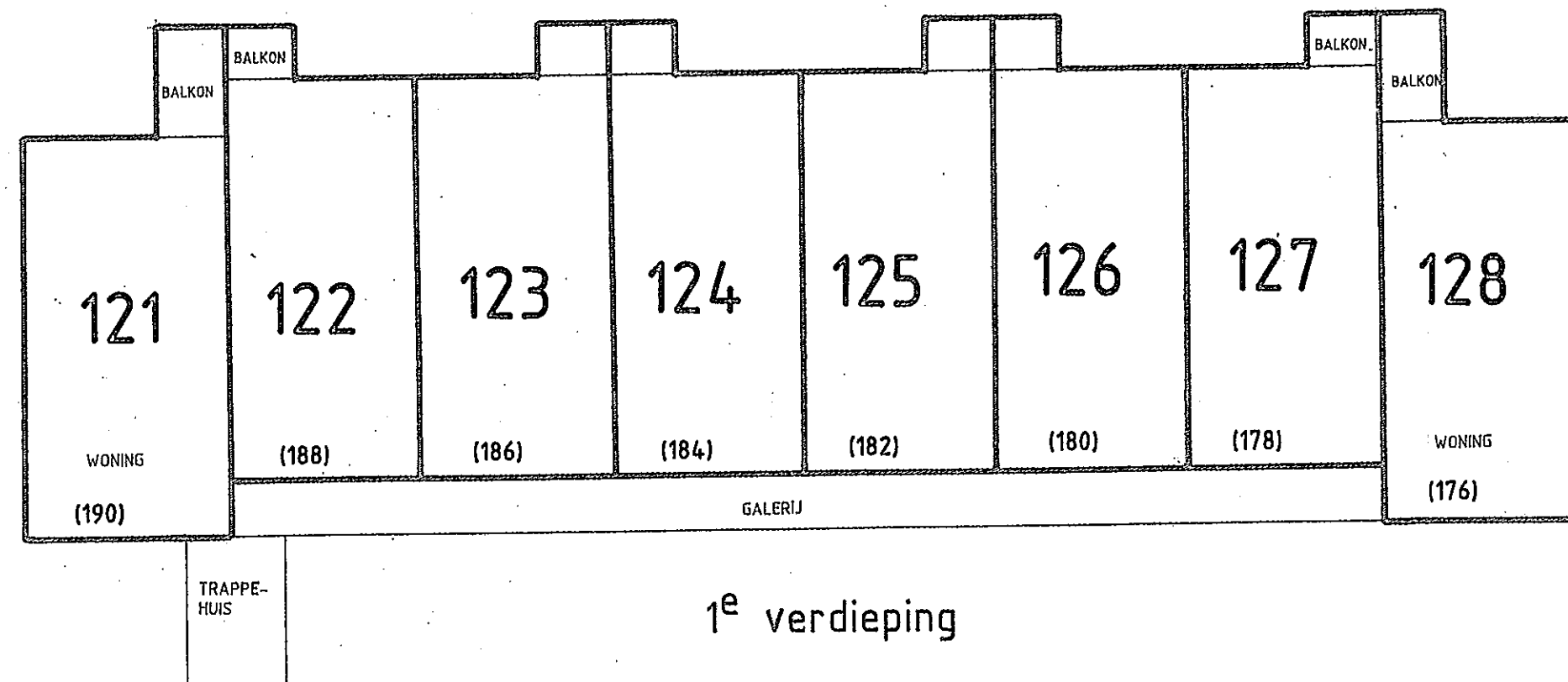
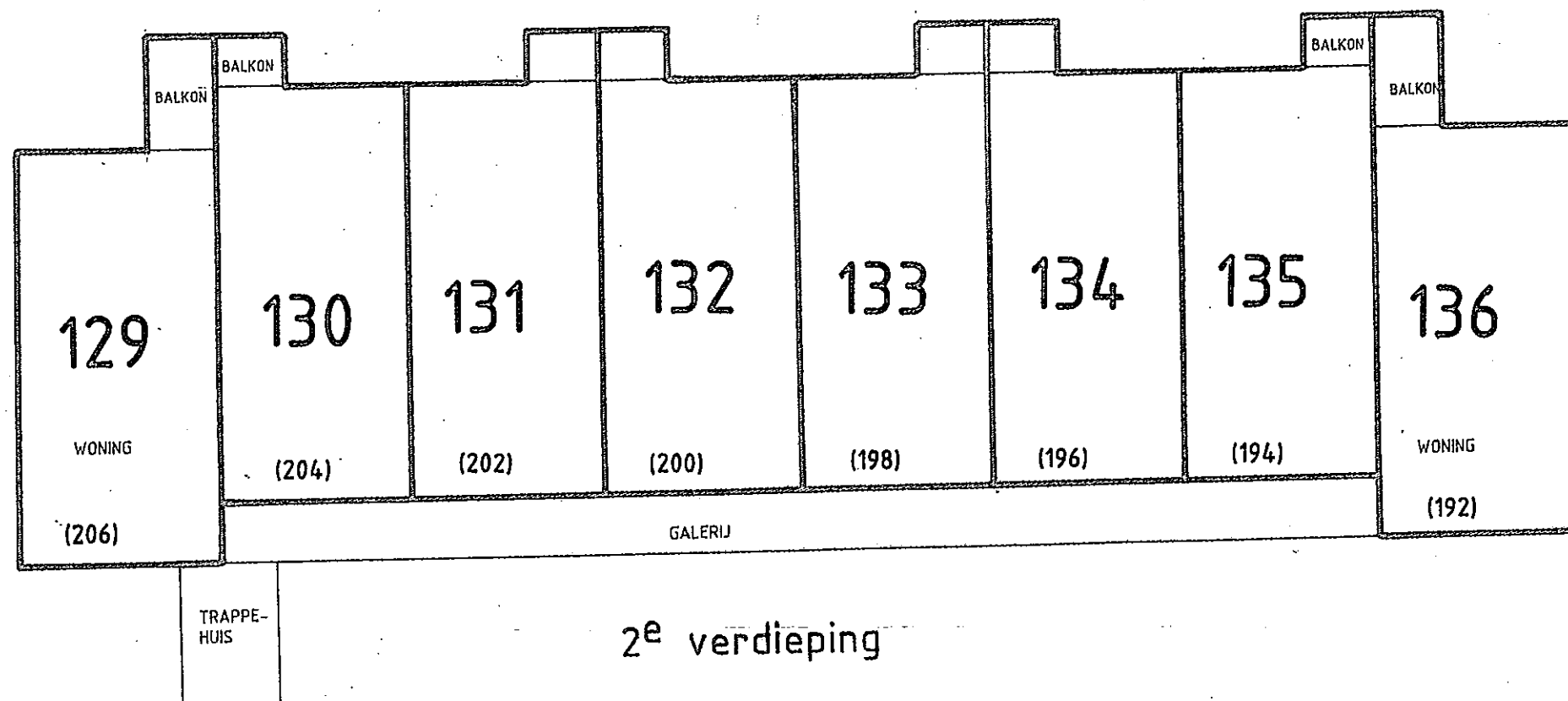
ARNHEM, 16 februari 2006

DE NOTARIS, w.g. P.M.R. Fechner

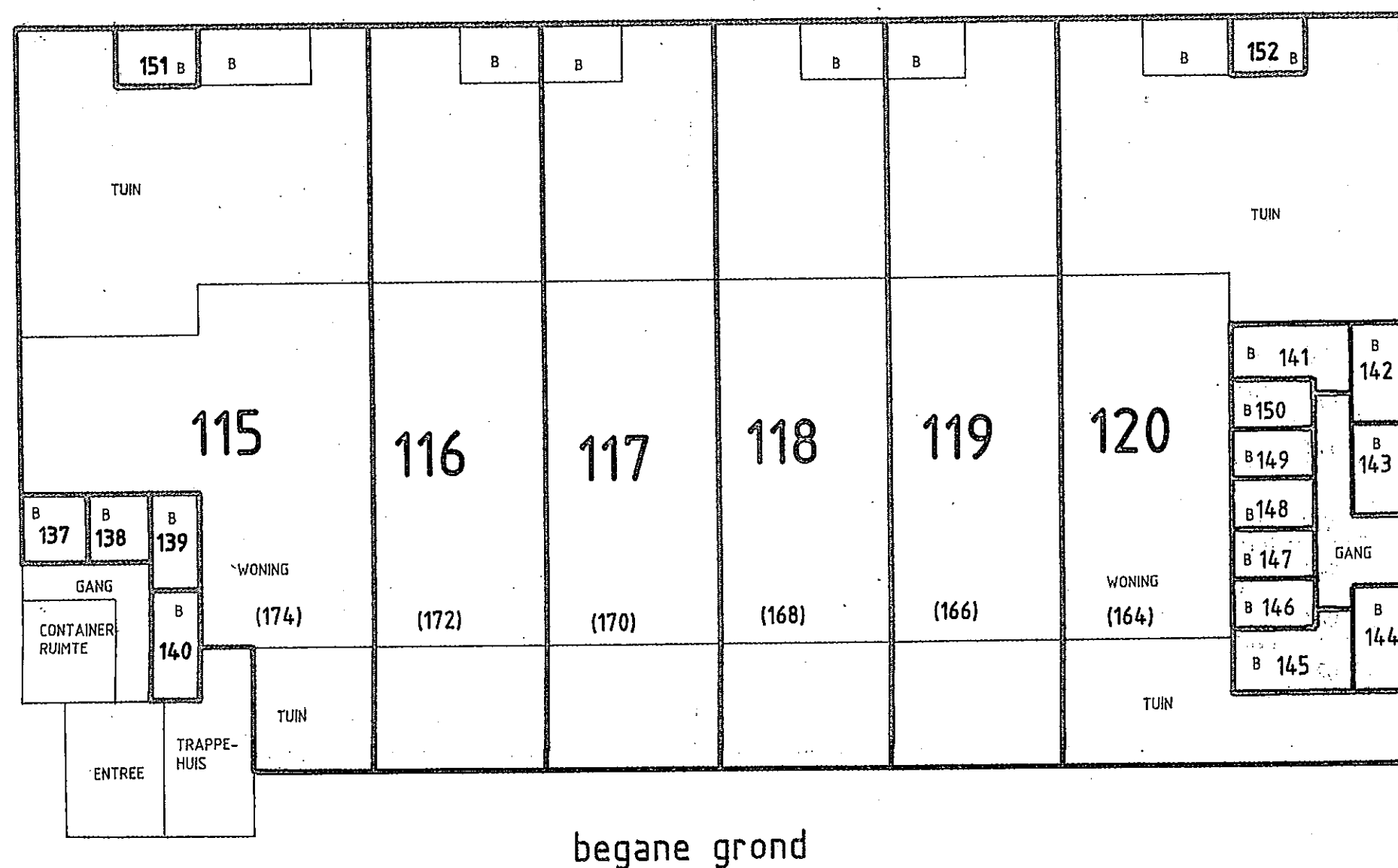
APPARTEMENTSTEKENING STERAPPELGAARD 164 t/m 206 ARNHEM

Blok 4 (blad 4 van 4)

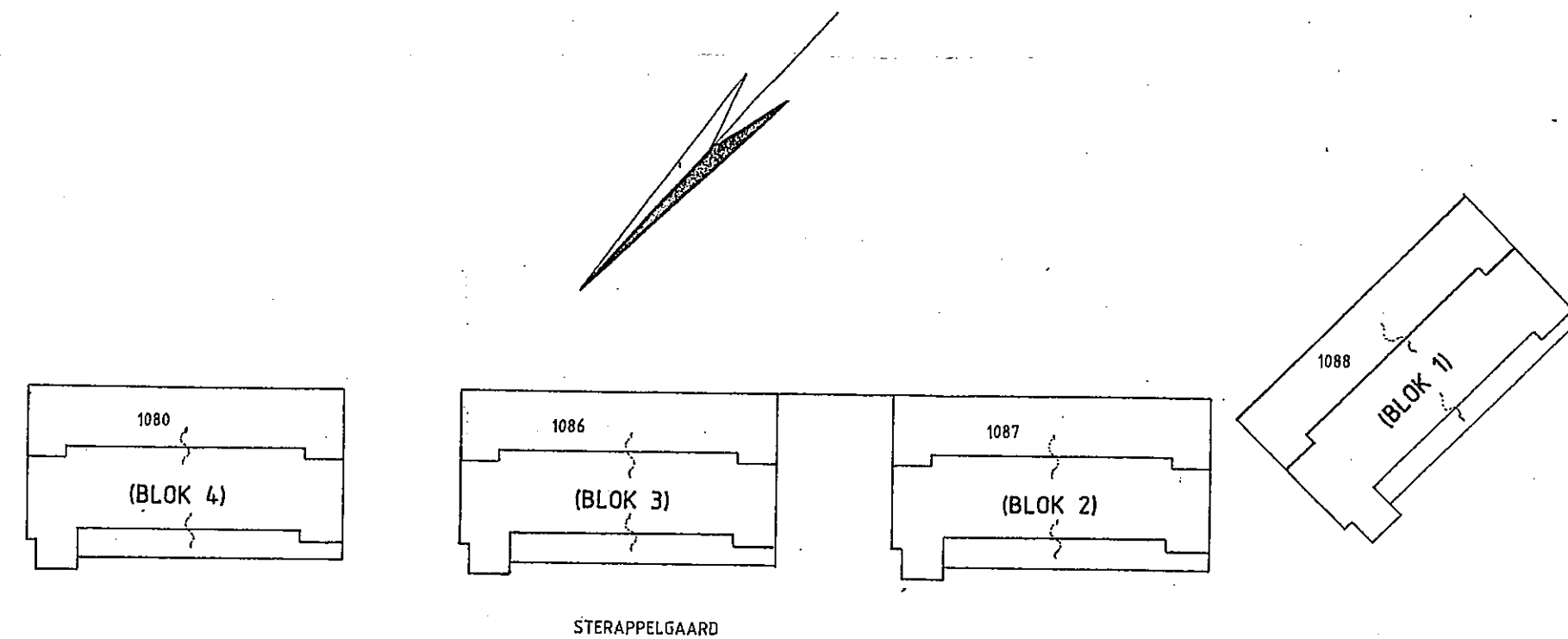
SCHAAL 1 : 200



(176) = HUISNUMMER



B = BERGING



KADASTRALE SITUATIE

GEM. ARNHEM W 1080-1086-1087-1088

SCHAAL 1 : 1000

VOORGENOMEN SPLITSING IN 152
APPARTEMENTSRECHTEN VAN
DE KADASTRALE PERCELEN
GEMEENTE ARNHEM SECTIE W
nrs. 1080, 1086, 1087 en 1088

ARNHEM, 16 februari 2006

DE NOTARIS, w.g. P.M.R. Fechner