

PS/201950296
19 augustus 2019

WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING
(VVE Flatgebouw III Sterrenberg Arnhem)

Heden, zes januari tweeduizend twintig,
verscheen voor mij, mr. Pieter Derk Schut, notaris te Enschede:
mevrouw Manon Joyce Westerhof, kantooradres 7521 PR Enschede, Pantheon 25,
geboren te Hengelo, Overijssel, op zeven september negentienhonderdvijfenzeventig,
handelend als gevolmachtigde van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid:
Vereniging van Eigenaren Flatgebouw III Sterrenberg te Arnhem, met zetel te Arnhem,
kantoorhoudende 6813 KN Arnhem, Gabriëlstraat 57 2 (handelsregister 09192889),
de volmachtgever hierna te noemen: de Vereniging.

De comparant verklaarde:

Preambule

1. 1. Het gebouw met ondergrond en erf, gelegen aan de Gabriëlstraat/Amsterdamseweg en Jacob Marislaan (destijds bekend als zes percelen grond) te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummer 4023 groot negen are en drieënveertig centiare (9 a 43 ca), (hierna het complex) is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing, op vijftwintig april negentienhonderdvijfenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op twee mei negentienhonderdvijfenvijftig in deel 104 nummer 414, waarbij zijn ontstaan de appartementen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, complexaanduiding 4026 appartementen met indices A 1 tot en met A 24, welke akte is gewijzigd bij akte van splitsing, op vierentwintig juni negentienhonderdzevenenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op vier juni negentienhonderdzevenenvijftig in deel 117 nummer 647 deze constellatie van akten hierna tezamen ook te noemen: de Akte van Splitsing.
1. 2. De omschrijving van de appartementen luidt, zoals deze hierna zijn opgenomen.
1. 3. De Akte van Splitsing moet worden gewijzigd omdat het appartement met index A 6 een souterrain heeft gerealiseerd ten gevolge waarvan de omschrijving van het appartement met index A 6 alsmede de splitsingstekening dienovereenkomstig te worden aangepast.

Splitsing in appartementsrechten

2. 1. Bij voormelde Akte van Splitsing zijn gevormd de navolgende appartementsrechten:
 1. het appartement, hetwelk het meest oostelijk gelegen is in het parterregedeelte van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met

- nummer 1 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.1, terwijl dit appartement bestaat (uij een woon, lees:) uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
2. het appartement, hetwelk gelegen is naast en dus ten Westen van het hiervoor sub 1 omschreven appartement in het (parterregedeeltem, lees:) parterregedeelte, op voormeld plan is aangeduid met nummer 2 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.2, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 3. het appartement, hetwelk het derde is in het parterregedeelte, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 3 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.3, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 4. het appartement, hetwelk hetderde is in voormeld parterregedeelte, gerekend van de Westzijde van het betrokken flatgebouw op voormeld (pfa, lees:) plan is aangeduid met nummer 4 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-I, (tyan, lees:) thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.4, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 5. het appartement, hetwelk het tweede is in voormeld parterregedeelte, gerekend van de Westzijde van het betrokken flatgebouw op voormeld plan is aangeduid met nummer 5 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer (4025, lees:) 4026 A.5, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 6. het appartement, hetwelk het meest nagenoeg Westelijk gelegene is in het parterregedeelte van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 6 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.6, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 7. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk gelegene is op de eerste verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 7

- en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.7, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
8. het appartement, hetwelk het tweede is op de eerste verdieping gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 8 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.8, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 9. het appartement, hetwelk het derde is op de eerste verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 9 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.9, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 10. het appartement, hetwelk het derde is op de eerste verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 10, en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat (57-III, lees:) 57-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.10, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 11. het appartement, hetwelk het tweede is op de eerste verdieping gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 11 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.11, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 12. (E2, lees:) 12. Het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegen is op de eerste verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 12 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.12, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 13. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk (gehe, lees:) gelegen is op de tweede verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 13 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-III thans kadastraal bekend is als Gemeente, Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.13,

terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;

14. het appartement, hetwelk het tweede is op de tweede verdieping gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 14 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.14, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
15. het appartement, hetwelk het derde is op de tweede verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 15 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.15, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
16. het appartement, hetwelk het derde is op de tweede verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 16 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.16, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
17. het appartement, hetwelk het tweede is op de tweede verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 17 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie (M, lees:) M., nummer 4026 A.17, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
18. het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegen is op de tweede verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 18 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.18, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet, een gang en een portaaltje en voorts de daarbij behorende kelder;
19. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk gelegen is op de derde verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 19 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.19,

- terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
20. het appartement, hetwelk het tweede is op de derde verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 20 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.20, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 21. het appartement, hetwelk het derde is op de derde verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 21 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.21, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 22. het appartement, hetwelk het derde is op de derde verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 22 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer (50, lees:) 4026 A.22, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 23. het appartement, hetwelk het tweede is op de derde verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 23 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.23, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 24. het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegen is op de derde verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 24 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.24, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder.
2. 2. Bij de splitsingsakte is overeenkomstig artikel 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging opgericht.
 2. 3. De vergadering van eigenaars van de Vereniging heeft met inachtneming van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, besloten over te gaan tot wijziging van de

splitsingsakte, waaronder begrepen het reglement van splitsing zoals hiervoor bedoeld.

2. 4. Uit de oproeping tot de vergadering van eigenaars van de Vereniging en de notulen van deze vergadering, waarvan kopieën aan deze akte worden gehecht, blijkt dat:
- a. bij de oproeping tot de betreffende vergadering is vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de splitsingsakte zal worden voorgesteld en dat en dat tenminste vijf dagen vóór de vergadering de concept akte van wijziging splitsing op een daartoe geschikte plaats ter inzage wordt gelegd tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden;
 - b. de vergadering met inachtneming van de wettelijke en statutaire termijnen is opgeroepen;
 - c. voormeld besluit tot wijziging van de splitsingsakte met tenminste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, is genomen en zodoende de betreffende stemmen van de gerechtigden tot de door ondersplitsing ontstane appartementsrechten in de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging eensluidend vóór worden uitgebracht
2. 5. Bij een email-bericht van zes december tweeduizend negentien heeft de Vereniging bevestigd, dat door hen geen dagvaarding is ontvangen in verband met een vordering tot vernietiging van voormelde besluiten en dat hen ook overigens niet bekend is dat een dergelijke vordering is ingesteld, zodat voormelde besluiten niet meer door de rechter kunnen worden vernietigd. Dit email-bericht is aan deze akte gehecht.

Gewijzigde splitsingstekening

3. 1. De (gewijzigde) splitsingstekening bestaat uit een (1) blad welke aan deze akte wordt gehecht en geeft aan de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. 2. De (gewijzigde) splitsingstekening is, onder handhaving van het bestaande complexnummer 4026A, goedgekeurd op veertien november tweeduizend negentien en in bewaring genomen onder depotnummer 20191113000272, waarvan blijkt uit een bewijs van in depotname waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

Omschrijving gewijzigde appartementsindices

4. 1. Als gevolg van de wijziging van de splitsingstekening wordt de omschrijving van het appartementsrecht A 6 als volgt gewijzigd:
het appartement, hetwelk het meest nagenoeg Westelijk gelegen is in het parterregedeelte met (woon)ruimte en souterrain, van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 6 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-I, kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A. 25,
terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer en souterrain, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;

Wijzigingen artikelen 8, 9, 15 en 34 van het splitsingsreglement

5. 1. Artikel 8 lid 1:
Aan dit artikellid wordt toegevoegd:
“De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud 6) zal het souterrain in goede staat van onderhoud houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen verrichten of doen verrichten die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht. “
5. 2. Artikel 8 lid 2:
Aan dit artikellid wordt toegevoegd:
“Met uitzondering van het souterrain dat bij het appartement met index A 25 (oud A 6) wordt toegevoegd.”
5. 3. Artikel 1 lid 2:
Aan dit artikellid wordt toegevoegd:
“De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud A 6) is aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan (zijn) in verband met de werkzaamheden/realisatie aan het souterrain
De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud A 6) zal op eerste verzoek van het bestuur bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de vereniging vergoeden.”
5. 4. Artikel 15:
Aan artikel 15 wordt de volgende tekst toegevoegd:
“In afwijking van het vorenstaande van dit artikel zijn alle schulden en kosten in verband met :
- sanering van de te realiseren souterrain
- het gebruik maken en houden van het souterrain als woonruimte
- het onderhoud, gebruik of noodzakelijke herstelwerkzaamheden, de vernieuwing en vervanging van het souterrain
uitsluitend voor rekening van de eigenaar van het appartement met index A 25 (oud A 6).
Onder souterrain is begrepen wanden, vloeren alsmede de zich daarop bevindende afwerkklagen.”
5. 5. Artikel 34 lid 1:
Aan artikel 34 lid 1 wordt toegevoegd:
Indien de aanwezigheid of het gebruik van het souterrain leidt tot een verhoging van de verzekeringspremie, komt die verhoging voor rekening van de eigenaar van het appartement met index A 25 (oud A 6).

Voor het overige blijft het bij de Akte vastgesteld reglement onverkort van kracht.

Toestemming Hypotheekhouder

6. 1. Van de toestemming van de hypotheekhouders tot de in deze akte neergelegde rechtshandelingen, blijkt uit twintig (20) aan deze akte gehechte verklaringen.

Verklaringen van de notaris:

A. Volmacht.

Voor de volmacht wordt verwezen naar een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

B. Wet voorkeursrecht gemeenten.

Op het verkochte waarop de vervreemding in deze akte betrekking heeft, is geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

C. Wettelijke identificatie.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Enschede op de datum als vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparant zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde zij dat zij van de inhoud heeft kennis genomen en daarmee instemt.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend om elf uur.

(Volgt ondertekening)

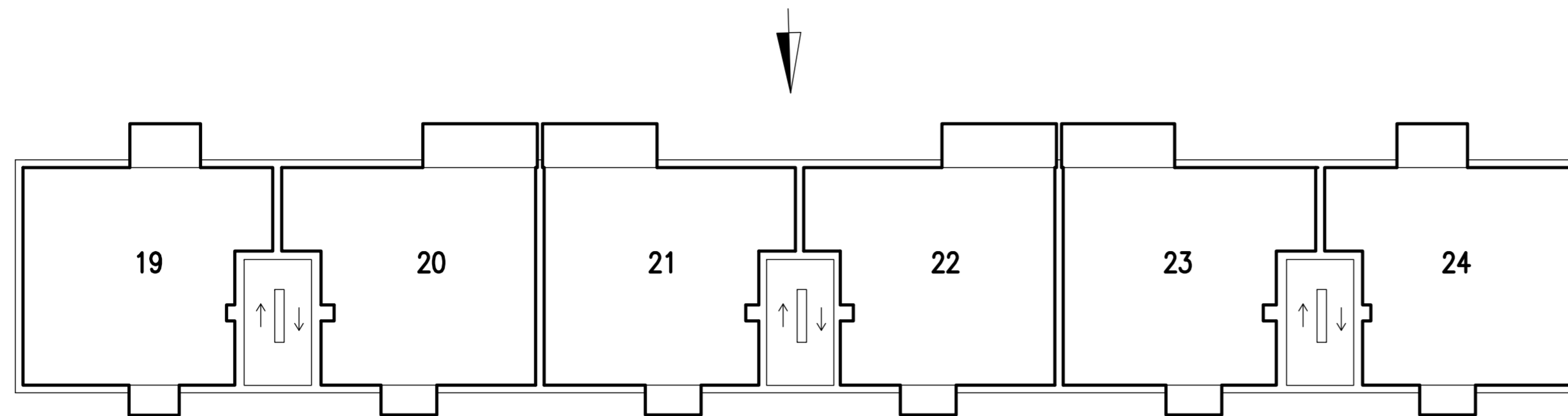
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(Volgt ondertekening)

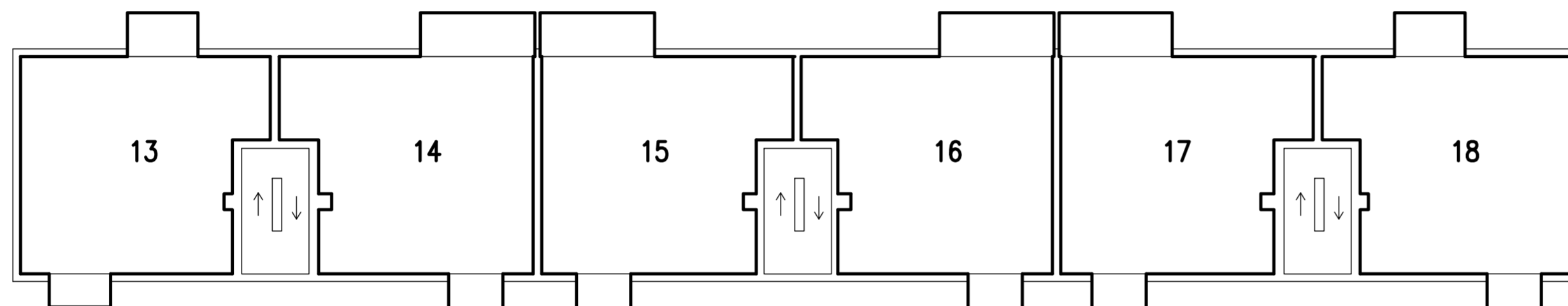
De ondergetekende, mr. P.D. Schut, notaris te Enschede, verklaart, dat er geen vergunning voor de splitsing als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingwet vereist is.

(Volgt ondertekening)

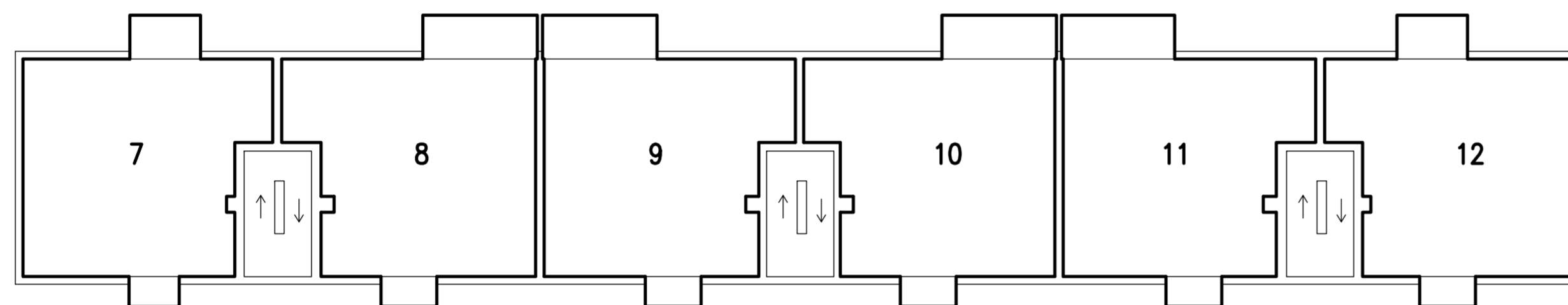
De ondergetekende, mr. Pieter Derk Schut, notaris te Enschede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



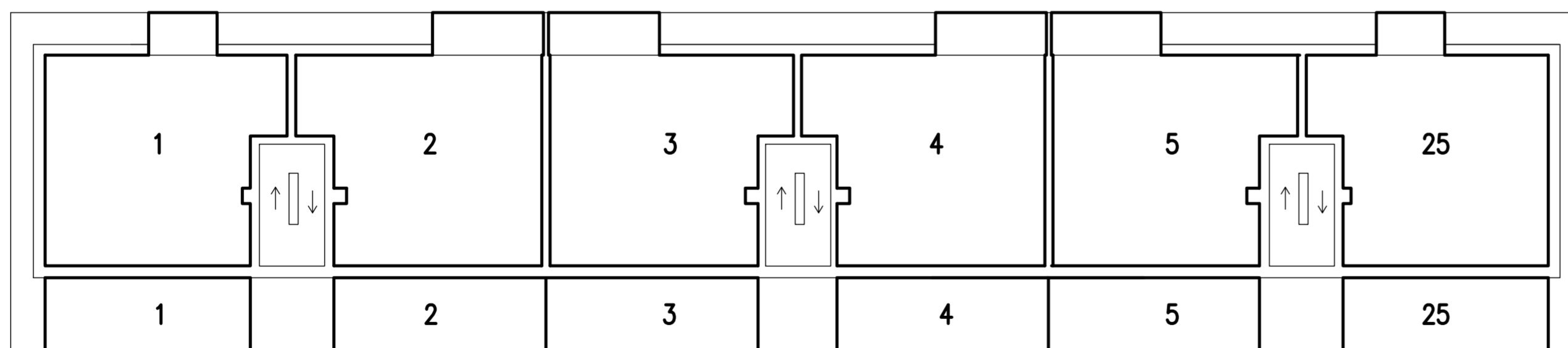
4e WOONLAAG schaal 1 : 200



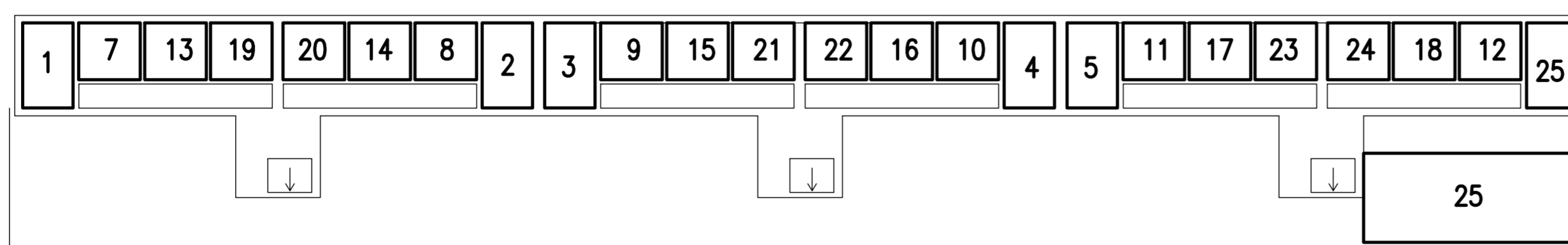
3e WOONLAAG schaal 1 : 200



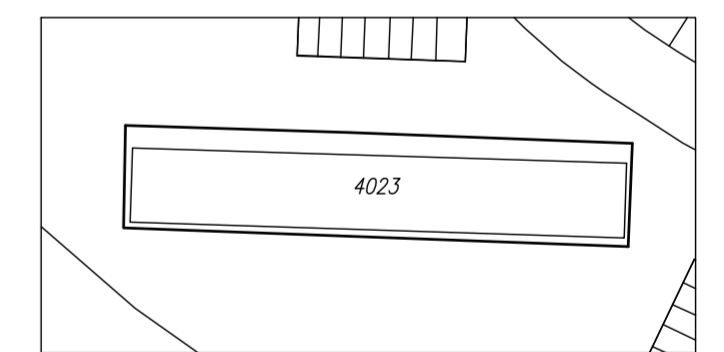
2e WOONLAAG schaal 1 : 200



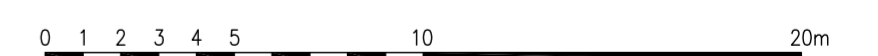
1e WOONLAAG schaal 1 : 200



KELDERRUIMTE schaal 1 : 200



Gemeente ARNHEM
 Sectie M
 Schaal 1 : 1000



Voorgenomen wijziging van de splitsing m.b.t. indexnr. M 4026-A6 van het kadastrale perceel in de kadastrale gemeente ARNHEM. sectie/nr. M 4023.

Elk exemplaar van deze tekening, dat uit 1 blad bestaat, is onderling gelijkloidend.

Aangevraagd en gewaarmerkt te Enschede,

De Notaris,

Gemeente: Arnhem Sectie: M Nr(s): 4026 A6

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding blijft: 4026A.

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20191113000272, d.d. 14-11-2019

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7603F96A8E5C4692AEC9F8F1353EC78ACCE8F204 toebehoort aan Pieter Derk Schut.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-01-2020 om 11:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77195 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7603F96A8E5C4692AEC9F8F1353EC78ACCE8F204 toebehoort aan Pieter Derk Schut.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20191113000272.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

PS/MW/201950296.01
14 januari 2020

Aanvulling inschrijving in register 4 deel 77195 nummer 103

Heden, zes januari tweeduizend twintig,
verscheen voor mij, mr. Pieter Derk Schut, notaris te Enschede:
mevrouw Manon Joyce Westerhof, kantooradres 7521 PR Enschede, Pantheon 25,
geboren te Hengelo, Overijssel, op zeven september negentienhonderdvijfenzeventig,
handelend als gevolmachtigde van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid:
Vereniging van Eigenaren Flatgebouw III Sterrenberg te Arnhem, met zetel te Arnhem,
kantoorhoudende 6813 KN Arnhem, Gabriëlstraat 57 2 (handelsregister 09192889),
de volmachtgever hierna te noemen: de Vereniging.

De comparant verklaarde:

Preambule

1. 1. Het gebouw met ondergrond en erf, gelegen aan de Gabriëlstraat/Amsterdamseweg en Jacob Marislaan (destijds bekend als zes percelen grond) te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M nummer 4023 groot negen are en drieënveertig centiare (9 a 43 ca), (hierna het complex) is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing, op vijftwintig april negentienhonderdvijfenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op twee mei negentienhonderdvijfenvijftig in deel 104 nummer 414, waarbij zijn ontstaan de appartementen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, complexaanduiding 4026 appartementen met indices A 1 tot en met A 24, welke akte is gewijzigd bij akte van splitsing, op vierentwintig juni negentienhonderdzevenenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op vier juni negentienhonderdzevenenvijftig in deel 117 nummer 647 deze constellatie van akten hierna tezamen ook te noemen: de Akte van Splitsing.
1. 2. De omschrijving van de appartementen luidt, zoals deze hierna zijn opgenomen.
1. 3. De Akte van Splitsing moet worden gewijzigd omdat het appartement met index A 6 een souterrain heeft gerealiseerd ten gevolge waarvan de omschrijving van het appartement met index A 6 alsmede de splitsingstekening dienovereenkomstig te worden aangepast.

Splitsing in appartementsrechten

2. 1. Bij voormelde Akte van Splitsing zijn gevormd de navolgende appartementsrechten:
 1. het appartement, hetwelk het meest oostelijk gelegen is in het parterregedeelte van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met

- nummer 1 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.1, terwijl dit appartement bestaat (uiy een woon, lees:) uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
2. het appartement, hetwelk gelegen is naast en dus ten Westen van het hiervoor sub 1 omschreven appartement in het (parterregedeeltem, lees:) parterregedeelte, op voormeld plan is aangeduid met nummer 2 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.2, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 3. het appartement, hetwelk het derde is in het parterregedeelte, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 3 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.3, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 4. het appartement, hetwelk hetderde is in voormeld parterregedeelte, gerekend van de Westzijde van het betrokken flatgebouw op voormeld (pfa, lees:) plan is aangeduid met nummer 4 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-I, (tyan, lees:) thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.4, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 5. het appartement, hetwelk het tweede is in voormeld parterregedeelte, gerekend van de Westzijde van het betrokken flatgebouw op voormeld plan is aangeduid met nummer 5 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer (4025, lees:) 4026 A.5, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 6. het appartement, hetwelk het meest nagenoeg Westelijk gelegene is in het parterregedeelte van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 6 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-I, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.6, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;
 7. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk gelegene is op de eerste verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 7 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.7,

terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;

8. het appartement, hetwelk het tweede is op de eerste verdieping gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 8 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.8, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
9. het appartement, hetwelk het derde is op de eerste verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 9 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.9, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
10. het appartement, hetwelk het derde is op de eerste verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 10, en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat (57-III, lees:) 57-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.10, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
11. het appartement, hetwelk het tweede is op de eerste verdieping gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 11 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.11, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
12. (£2, lees:) 12. Het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegene is op de eerste verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 12 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-II, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.12, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
13. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk (gehe, lees:) gelegene is op de tweede verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 13 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-III thans kadastraal bekend is als Gemeente, Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.13, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;

14. het appartement, hetwelk het tweede is op de tweede verdieping gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 14 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.14, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
15. het appartement, hetwelk het derde is op de tweede verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 15 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.15, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
16. het appartement, hetwelk het derde is op de tweede verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 16 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.16, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
17. het appartement, hetwelk het tweede is op de tweede verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 17 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie (M, lees:) M., nummer 4026 A.17, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
18. het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegen is op de tweede verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 18 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-III, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.18, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet, een gang en een portaaltje en voorts de daarbij behorende kelder;
19. het appartement, hetwelk het meest Oostelijk gelegen is op de derde verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 19 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 51-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.19, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet met een portaaltje en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
20. het appartement, hetwelk het tweede is op de derde verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 20 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 53-IV, thans

- kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.20, terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
21. het appartement, hetwelk het derde is op de derde verdieping, gerekend van de Oostzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 21 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 55-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.21, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 22. het appartement, hetwelk het derde is op de derde verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 22 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 57-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer (50, lees:) 4026 A.22, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 23. het appartement, hetwelk het tweede is op de derde verdieping, gerekend van de Westzijde van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 23 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 59-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.23, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, drie slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder;
 24. het appartement, hetwelk het meest Westelijk gelegene is op de derde verdieping van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 24 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-IV, thans kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A.24, terwijl dit appartement omvat een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder.
2. 2. Bij de splitsingsakte is overeenkomstig artikel 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging opgericht.
 2. 3. De vergadering van eigenaars van de Vereniging heeft met inachtneming van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, besloten over te gaan tot wijziging van de splitsingsakte, waaronder begrepen het reglement van splitsing zoals hiervoor bedoeld.
 2. 4. Uit de oproeping tot de vergadering van eigenaars van de Vereniging en de notulen van deze vergadering, waarvan kopieën aan deze akte worden gehecht, blijkt dat:
 - a. bij de oproeping tot de betreffende vergadering is vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de splitsingsakte zal worden voorgesteld en dat en dat tenminste vijf dagen vóór de vergadering de concept akte van

- wijziging splitsing op een daartoe geschikte plaats ter inzage wordt gelegd tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden;
- b. de vergadering met inachtneming van de wettelijke en statutaire termijnen is opgeroepen;
 - c. voormeld besluit tot wijziging van de splitsingsakte met tenminste vier vijfde (4/5) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, is genomen en zodoende de betreffende stemmen van de gerechtigden tot de door ondersplitsing ontstane appartementsrechten in de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging eensluidend vóór worden uitgebracht
2. 5. Bij een email-bericht van zes december tweeduizend negentien heeft de Vereniging bevestigd, dat door hen geen dagvaarding is ontvangen in verband met een vordering tot vernietiging van voormelde besluiten en dat hen ook overigens niet bekend is dat een dergelijke vordering is ingesteld, zodat voormelde besluiten niet meer door de rechter kunnen worden vernietigd. Dit email-bericht is aan deze akte gehecht.

Gewijzigde splitsingstekening

3. 1. De (gewijzigde) splitsingstekening bestaat uit een (1) blad welke aan deze akte wordt gehecht en geeft aan de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
3. 2. De (gewijzigde) splitsingstekening is, onder handhaving van het bestaande complexnummer 4026A, goedgekeurd op veertien november tweeduizend negentien en in bewaring genomen onder depotnummer 20191113000272, waarvan blijkt uit een bewijs van in depotname waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

Omschrijving gewijzigde appartementsindices

4. 1. Als gevolg van de wijziging van de splitsingstekening wordt de omschrijving van het appartementsrecht A 6 als volgt gewijzigd:
het appartement, hetwelk het meest nagenoeg Westelijk gelegen is in het parterregedeelte met (woon)ruimte en souterrain, van het gebouw, op voormeld plan is aangeduid met nummer 6 en plaatselijk bekend is Arnhem, Gabriëlstraat 61-I, kadastraal bekend is als Gemeente Arnhem, Sectie M., nummer 4026 A. 25,
terwijl dit appartement bestaat uit een woonkamer en souterrain, twee slaapkamers, een keuken, een badkamer, een toilet en een gang en voorts de daarbij behorende kelder en tuin;

Wijzigingen artikelen 8, 9, 15 en 34 van het splitsingsreglement

5. 1. Artikel 8 lid 1:
Aan dit artikellid wordt toegevoegd:
“De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud 6) zal het souterrain in goede staat van onderhoud houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen verrichten of doen verrichten die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht. “
5. 2. Artikel 8 lid 2:
Aan dit artikellid wordt toegevoegd:
“Met uitzondering van het souterrain dat bij het appartement met index A 25

(oud A 6) wordt toegevoegd.”

5. 3. Artikel 1 lid 2:

Aan dit artikellid wordt toegevoegd:

“De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud A 6) is aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan (zijn) in verband met de werkzaamheden/realisatie aan het souterrain

De eigenaar van het appartementsrecht met index 25 (oud A 6) zal op eerste verzoek van het bestuur bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de vereniging vergoeden.”

5. 4. Artikel 15:

Aan artikel 15 wordt de volgende tekst toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande van dit artikel zijn alle schulden en kosten in verband met :

- sanering van de te realiseren souterrain
- het gebruik maken en houden van het souterrain als woonruimte
- het onderhoud, gebruik of noodzakelijke herstelwerkzaamheden, de vernieuwing en vervanging van het souterrain

uitsluitend voor rekening van de eigenaar van het appartement met index A 25 (oud A 6).

Onder souterrain is begrepen wanden, vloeren alsmede de zich daarop bevindende afwerkklagen.”

5. 5. Artikel 34 lid 1:

Aan artikel 34 lid 1 wordt toegevoegd:

Indien de aanwezigheid of het gebruik van het souterrain leidt tot een verhoging van de verzekeringspremie, komt die verhoging voor rekening van de eigenaar van het appartement met index A 25 (oud A 6).

Voor het overige blijft het bij de Akte vastgesteld reglement onverkort van kracht.

Toestemming Hypotheekhouder

6. 1. Van de toestemming van de hypotheekhouders tot de in deze akte neergelegde rechtshandelingen, blijkt uit twintig (20) aan deze akte gehechte verklaringen.

Verklaringen van de notaris:

A. Volmacht.

Voor de volmacht wordt verwezen naar een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte wordt gehecht.

B. Wet voorkeursrecht gemeenten.

Op het verkochte waarop de vervreemding in deze akte betrekking heeft, is geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

C. Wettelijke identificatie.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Enschede op de datum als vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparant zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde zij dat zij van de inhoud heeft kennis genomen en daarmee instemt.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend om elf uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(Volgt ondertekening)

De ondergetekende, mr. P.D. Schut, notaris te Enschede, verklaart, dat er geen vergunning voor de splitsing als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingwet vereist is.

(Volgt ondertekening)

De ondergetekende, mr. Pieter Derk Schut, notaris te Enschede, verklaart dat dit afschrift ter aanvulling dient op het reeds eerder ingeschreven afschrift in register hypotheek 4 in deel 77195 nummer 103, omdat in artikel 1.1 een onjuiste omschrijving staat vermeld van de verwijzingen naar eerder ingeschreven stukken, deze had moeten luiden als volgt: “gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing, op vijftwintig april negentienhonderdvijfenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is *ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op vijftwintig april negentienhonderdvijfenvijftig in deel 2725 nummer 14*, waarbij zijn ontstaan de appartementen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M, complexaanduiding 4026 appartementen met indices A 1 tot en met A 24, welke akte is gewijzigd bij akte van splitsing, op vierentwintig juni negentienhonderdzevenenvijftig, verleden voor H. Bruins, notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is *ingeschreven in de openbare registers van de bewaring te Arnhem op vierentwintig juni negentienhonderdzevenenvijftig in deel 2840 nummer 18* deze constellatie van akten hierna tezamen ook te noemen: de Akte van Splitsing.”

(Volgt ondertekening)

De ondergetekende, mr. Pieter Derk Schut, notaris te Enschede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-01-2020 om 11:02 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77195 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7603F96A8E5C4692AEC9F8F1353EC78ACCE8F204 toebehoort aan Pieter Derk Schut.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.