

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
Arnhem 024 30358/133 08-10-2003 13:50 Poort mr. M.P.A.J. / 6071			met 2 vervolgbld(en) 7
Aantekeninge			
	2 volgbladen *20031008003116* Kadaster		
AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN		6071	
Heden, zevende oktober tweeduizend drie, verscheen voor mij, Mr Marald — Pieter Anne Johan Poort, notaris met als vestigingsplaats Arnhem: — de heer Kong Ming Que, te dezer zake wonende te 6814 DH Arnhem, — Sweerts de Landasstraat 52, geboren te Hollandia, Nieuw Guinea op vijf en twintig september negentien honderd vier en vijftig, — ten deze handelende als gevolmachtigde van: —			
1. de heer Bernardus Grardus VAN KESSEL , geboren te Broek In — Waterland op een en twintig september negentienhonderd een en — veertig, paspoort nummer M13635707, afgegeven te Westervoort op — acht mei tweeduizend een; en —			
2. mevrouw Johanna Petronella Theodora BRUGMANS , geboren te — Renkum op twee en twintig oktober negentienhonderd twee en veertig, identiteitskaart nummer N136356961, afgegeven te Westervoort op — acht mei tweeduizend een, —			
beiden wonende te 6921 SH Duiven, Achterste Weide 2, in voor hem eerste en voor haar eerste echt, in algehele gemeenschap van goederen, met — elkaar gehuwd. —			
<u>REGISTERGOED.</u> —			
De comparant handelend als gemeld verklaarde, dat aan zijn — volmachtgevers in eigendom toebehoort het navolgende registergoed: — het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q - nummer 7677 A-2 , recht gevende op het uitsluitend gebruik van de — bovenwoning, gelegen op de eerste verdieping, met kelder in de — onderbouw plaatselijk bekend Emmastraat 52 A te 6828 HH — Arnhem; — uitmakende het eenhonderd dertien/vierhonderd achttiende (113/418) - onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het theehuis met afzonderlijke bovenwoning, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 6828 HH Arnhem, Emmastraat 52 en 52 A, ten tijde van de splitsing - in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q nummer 7080, groot een are en drie en vijftig centiare. —			
<u>EIGENDOMSVERKRIJGING.</u> —			
Het registergoed is door genoemde volmachtgevers in eigendom verkregen - door de inschrijving in Register 4 gehouden door de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op één en dertig juli — tweeduizend drie in deel 30309 nummer 137 van een afschrift van een akte levering op één en dertig juli tweeduizend drie verleden voor mij, notaris. —			
<u>ONDER SPLITSING APPARTEMENTSRECHTEN.</u> —			
<u>APPARTEMENTSINDEX EN OMSCHRIJVING.</u> —			
1. De eigenaar van het gemelde registergoed wenst bij deze akte over te - gaan: —			
a. tot de ondersplitsing van gemeld registergoed in — appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 Boek 5 van het — Burgerlijk Wetboek; en —			
b. tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 111 sub d - Boek 5 van gemeld wetboek. —			
2. Gemeld registergoed is uitgelegd in een plan voor alle woonlagen, dat — aan deze akte is gehecht en waarop door de Bewaarder van het — Kadaster en de openbare registers te Arnhem, blijkens zijn aantekening van achttien augustus tweeduizend drie (18-08-2003) , is —			

verklaard dat de complexaanduiding voor gemeld kadastraal perceel is -
7677 -A.

3. Op gemeld plan zijn de gedeelten van het onderhavige complex, welke -
bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk -
aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 9, 10, 11 en 12. -
4. Na het tot standkomen van de voorgenomen ondersplitsing zal het -
gemelde registergoed de navolgende appartementsrechten omvatten: -
 - a. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Arnhem, -
sectie Q, nummer **7677 A-9**, recht gevende op het uitsluitend -
gebruik van de op gemelde tekening met het cijfer 9 aangegeven -
gedeelte van gemeld registergoed, zijnde de woning op de eerste -
verdieping met dakterras plaatselijk bekend als **Emmastraat 52 A**
Arnhem; en -
 - b. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Arnhem , -
sectie Q, nummer **7677 A-10**, recht gevende op het uitsluitend -
gebruik van de op gemelde tekening met het cijfer 10 aangegeven -
gedeelte van gemeld registergoed, zijnde een kelderberging -
plaatselijk ongenummerd. -
 - c. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Arnhem , -
sectie Q, nummer **7677 A-11**, recht gevende op het uitsluitend -
gebruik van de op gemelde tekening met het cijfer 11 aangegeven -
gedeelte van gemeld registergoed, zijnde een kelderberging -
plaatselijk ongenummerd. -
 - d. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Arnhem , -
sectie Q, nummer **7677 A-12**, recht gevende op het uitsluitend -
gebruik van de op gemelde tekening met het cijfer 12 aangegeven -
gedeelte van gemeld registergoed, zijnde een kelderberging -
plaatselijk ongenummerd. -

GERECHTIGDE TOT APPARTEMENTSRECHTEN.

Thans wordt overgegaan tot de vorenbedoelde onder splitsing in -
appartementsrechten en wordt vastgesteld dat de eigenaar van het gemelde
registergoed eigenaar is van gemelde appartementsrechten. -

ALGEMEEN REGLEMENT.

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot de vaststelling van: -

- A. een op de onderhavige ondersplitsing van toepassing zijnd reglement, -
als hiervoor bedoeld, welk reglement bestaat uit het "Algemeen -
reglement" vastgesteld door de Koninklijke Notariële -
Beroepsorganisatie, toen genaamd Koninklijke Notariële Broederschap, -
bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden -
voor Mr J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, -
ingeschreven in register 4, gehouden door de Dienst voor het kadaster -
en de openbare Registers te Arnhem op tien januari negentienhonderd -
twee en negentig in deel 11098 nummer 1, welk Algemeen Reglement -
voor zover bij na te melden Bijzonder Reglement niet gewijzigd of -
aangevuld bij deze uitdrukkelijk van toepassing wordt verklaard, met -
uitzondering evenwel van de bepalingen opgenomen in annex 1 van dit
reglement en -
- B. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte op vier juli -
negentienhonderd vijf en negentig verleden voor Mr S. Rob, destijds -
notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven in register 4 -
gehouden door de dienst van het kadaster en de openbare registers te -
Arnhem op vijf juli negentienhonderd vijf en negentig in deel 13898 -

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

nummer 14, en —
het hierna volgende —

"BIJZONDER REGLEMENT". —

Bestemming van de privé-gedeelten. —

Artikel 1. —

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht de privé-gedeelten uitsluitend te gebruiken:
 - a. de sub 9 gemelde gedeelte voor bewoning; en —
 - b. de sub 10, 11 en 12 gemelde gedeelten als kelder/berging. —
2. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning en of bergingen te hebben. —
3. In de privé-gedeelten mogen **geen** brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke regeling terzake van een zodanig opslag. —
4. Het is met betrekking tot de thans ontstane appartementen niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. —

Aandelen in de gemeenschap en in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten. —

Artikel 2. —

De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt: —

1. de eigenaar van het hiervoor sub 9 gemelde appartementsrecht voor drie en zeventig/drie en negentigste (73/93) gedeelte; en —
2. de eigenaar van het hiervoor sub 10 gemelde appartementsrecht voor vier/drie en negentigste (4/93) gedeelte. —
3. de eigenaar van het hiervoor sub 11 gemelde appartementsrecht voor zeven/drie en negentigste (7/93) gedeelte. —
4. de eigenaar van het hiervoor sub 12 gemelde appartementsrecht voor negen/drie en negentigste (9/93) gedeelte. —

Artikel 3. —

1. In afwijking van het bepaalde bij artikel 9 lid 1 onder a. van het Algemeen Reglement niet tot de gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend de raamkozijnen met glas en de deuren, die zich in de buitengevel bevinden, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan bedoelde kozijnen en deuren. —
2. De eigenaren zijn verplicht in dezelfde verhouding als hiervoor in artikel 2 vermeld bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn. —
3.
 - a. De kosten voor het leggen en onderhouden van een laag bitumen op het tot het privé-gedeelte van een appartementsrecht behorend balkon casu quo dakterras, is voor rekening van desbetreffende eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht. —
 - b. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder het terras casu quo balkon, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. —
 - c. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe. —
 - d. De puntbelasting op de vloer van een balkon casu quo het dakterras

- mag niet hoger zijn dan één honderd kilogram per vierkante meter.
4. Ter verduidelijking van artikel 9 lid 1 sub b van het Algemeen Reglement behoren de balkons en de constructie van de balkons, de schoorsteen (de pijp en constructie), de technische installaties met daarbij behorende leidingen voor centrale verwarming en luchtbehandeling niet tot de gemeenschappelijke gedeelten casu quo zaken.
 5. Aan artikel 11 van het Algemeen Reglement wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

" Mede uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen)."

Artikel 4.

1. Iedere eigenaar is verplicht de hiervoor in artikel 3 bedoelde raamkozijnen en deuren met het hang en sluitwerk behoorlijk te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
2. Ingeval van vernieuwing van bedoelde raamkozijnen en deuren, mag de eenheid - uit het oogpunt van aanzicht van het gebouw - niet worden verbroken.

Artikel 5.

Het buitenschilderwerk van de in artikel 3 bedoelde raamkozijnen en deuren dient wat betreft de kleurstelling voor alle raamkozijnen en deuren gelijk te zijn, tenzij de vergadering van eigenaars anderszins mocht besluiten.

Vereniging van Eigenaars.

Artikel 6.

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onder de naam:

"Vereniging van Eigenaars Emmastraat 52 A te Arnhem".

De vereniging is gevestigd te Arnhem.

Vergaderingen.

Artikel 7.

1. In afwijking van artikel 33 lid 3 van het Algemeen Reglement, kan elke eigenaar van een appartementsrecht verzoeken een vergadering te houden onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten.
2. a. Het maximum aantal stemmen in de vergadering is gelijk aan twaalf.
 b. De eigenaar van het hiervoor sub 9 gemelde appartementsrecht heeft **zeven** stemmen.
 De eigenaar van het hiervoor sub 10 gemelde appartementsrecht heeft **één stem**.
 De eigena(a)r(en) van de hiervoor sub 11 en 12 gemelde appartementsrechten hebben ieder **twee** stemmen per appartementsrecht.
3. In alle gevallen, waarin de stemmen in een vergadering van eigenaars staken, zal door de eigenaars in onderling overleg een deskundige worden benoemd, die omtrent het betreffende onderwerp zal beslissen bij wijze van bindend advies met aanwijzing van degene(n), die de

4

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kosten van het advies moet(en) dragen.

4. Komen de eigenaars niet binnen veertien dagen tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van een deskundige, dan kan de meest gerede partij aan de Rechtbank, sector Kanton, in wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, de benoeming van een deskundige verzoeken.
5. In afwijking van artikel 37 lid 1 van het Algemeen Reglement kunnen gedurende de tijd dat hij/zij eigenaar is van ten minst twee (2) appartementsrechten, geen besluiten worden genomen anders dan met zijn instemming.

SLOTBEPALINGEN.**Artikel 8.**

1. a. Het in artikel 6 van het Algemeen Reglement vermelde bedrag van tien gulden (NLG 10,--) wordt gewijzigd in tien euro (EUR 10,--).
 b. Het in artikel 8 lid 5 van het Algemeen Reglement vermelde bedrag van twee duizend vijf honderd gulden (NLG 2.500,--) wordt gewijzigd in vijf duizend euro (EUR 5.000,--).
 c. De onder sub a. en b. gemelde bedragen worden jaarlijks per een januari, voor het eerste op een januari aan staande, verhoogd met een percentage gelijk aan de depositorente van de Europese Centrale Bank (ECB) per een januari van het betreffende jaar vermeerderd met één procentpunt (1%).
2. In artikel 28 lid 3 van het Algemeen Reglement dient in plaats van de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te worden gelezen "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid".
3. Voorts dienen in artikel 26b lid 1 van het Algemeen Reglement de woorden "te betalen bedrag" vervangen te worden door de woorden "te bepalen bedrag".

METERS GAS, WATER EN ELEKTRICITEIT

1. Indien aansluitingen op leiding van water, elektriciteit, gas en andere nutsvoorzieningen alsmede de meters daarbij behorende lopen door het privé-gedeelte van een appartementsrecht waartoe het niet alleen nut strekt of door de openbare ruimte, wordt voor de situatie dat alle appartementsrechten niet meer in één hand zijn, een erfdiensbaarheid gevestigd ten laste van de ruimte waar de leidingen doorheen lopen en ten behoeve van het appartementsrecht waartoe de leiding nut geeft.
2. De erfdiensbaarheid wordt om niet en voor eeuwig durend gevestigd.
3. Indien een meter zich in een privé-gedeelte bevindt, moet de betreffende appartements-eigenaar toegang tot deze meter verschaffen voor die personen waartoe dit nodig is, ten minste de gebruiker van de meter en de medewerkers van het bedrijf dat via deze meter zijn product levert, zulks met in achtneming van de redelijkheid en billijkheid.

Geen splitsingsvergunning benodigd.

Terzake van de in deze akte vervatte splitsing in appartementsrechten verklaar ik, notaris, dat ten tijde van het verlijden van deze akte geen vergunning vereist is als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet.

Volmacht.

Blijkende van de aan de comparant verstrekte volmacht uit een aan deze akte gehecht stuk.

Identiteit.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor

gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld. _____

Plaats en datum ondertekening. _____

Deze akte is verleden te Arnhem op de datum in het hoofd van deze akte —
vermeld. _____

Toelichting. _____

Na opgave van de inhoud van deze akte en toelichting over de inhoud ervan
aan de verschenen persoon heeft deze verklaard: _____

1. van de inhoud van deze akte tijdig voor het verlijden ervan te hebben —
kennisgenomen; en _____
2. in te stemmen met de inhoud ervan; en _____
3. op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen. _____

Voorlezing en ondertekening. _____

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparant
en mij, notaris, ondertekend om zestien uur twintig minuten. _____

(Volgt ondertekening)

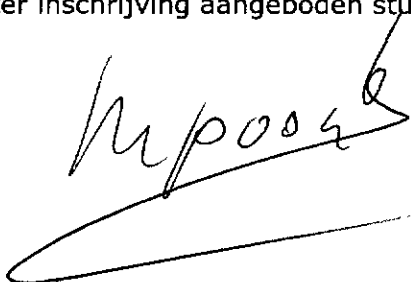
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. M. Poort

Ondergetekende, mr. Marald Pieter Anne Johan Poort, notaris met als
vestigingsplaats Arnhem, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de
Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in
appartementenrechten niet vereist is.

w.g. M. Poort

Ondergetekende, mr. Marald Pieter Anne Johan Poort, notaris met als
vestigingsplaats Arnhem, verklaart dat vorenstaand stuk eensluidend is met
het daarbij behorende ter inschrijving aangeboden stuk.

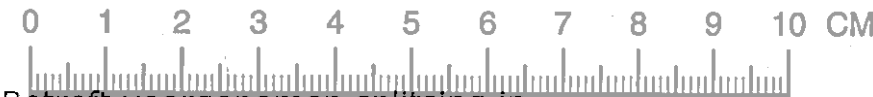


Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 08-10-2003 om 13:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30358 nummer 133.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20031008000070.

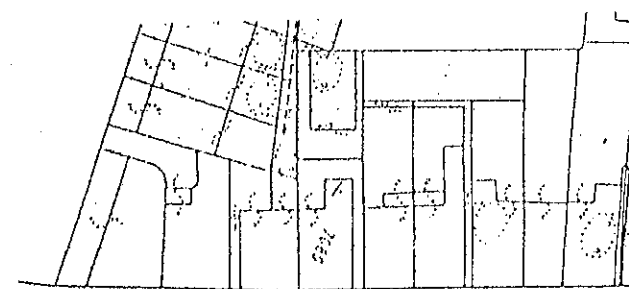
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Betreft voorgenomen splitsing in
appartementenrechten van het
kadastrale perceel Gemeente Arnhem,
sectie Q nummer 7677 A-3.

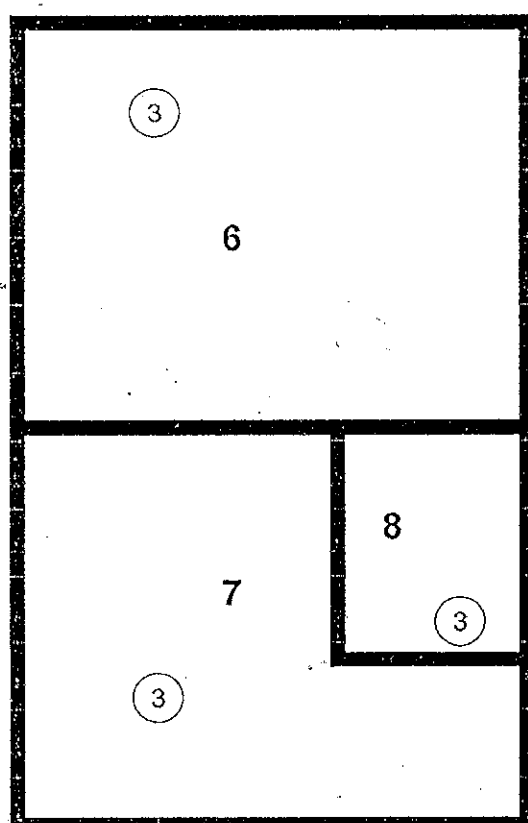
Arnhem, 15 augustus 2003

Mr M.P.A.J. Poort, Notar
Sweerts de Landasstraat
6814 DH ARNHEM
Tel: 026-442531
Fax: 026-3513021

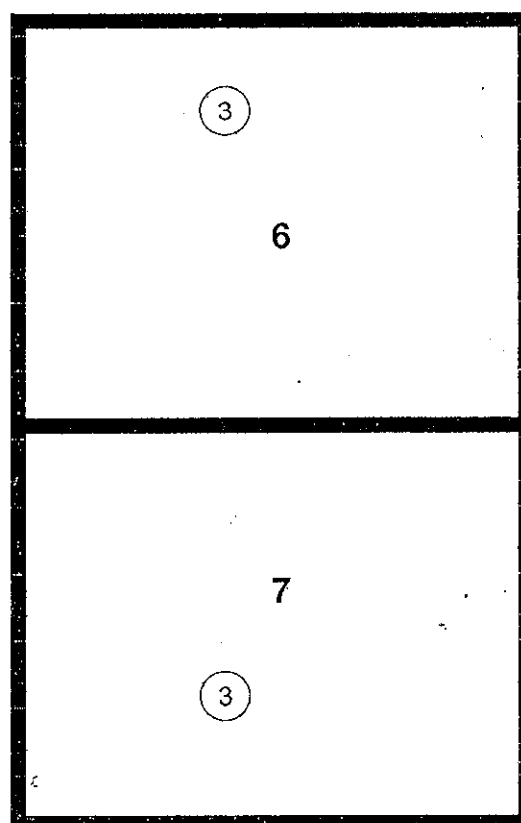


Emmastraat

SITUATIE SCHAAL 1:1000



2e verdieping schaal 1:100

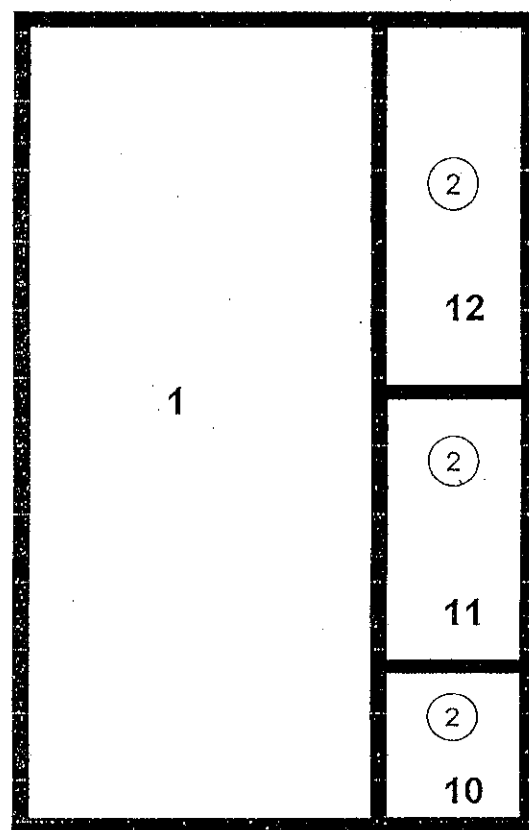


3e verdieping schaal 1:100

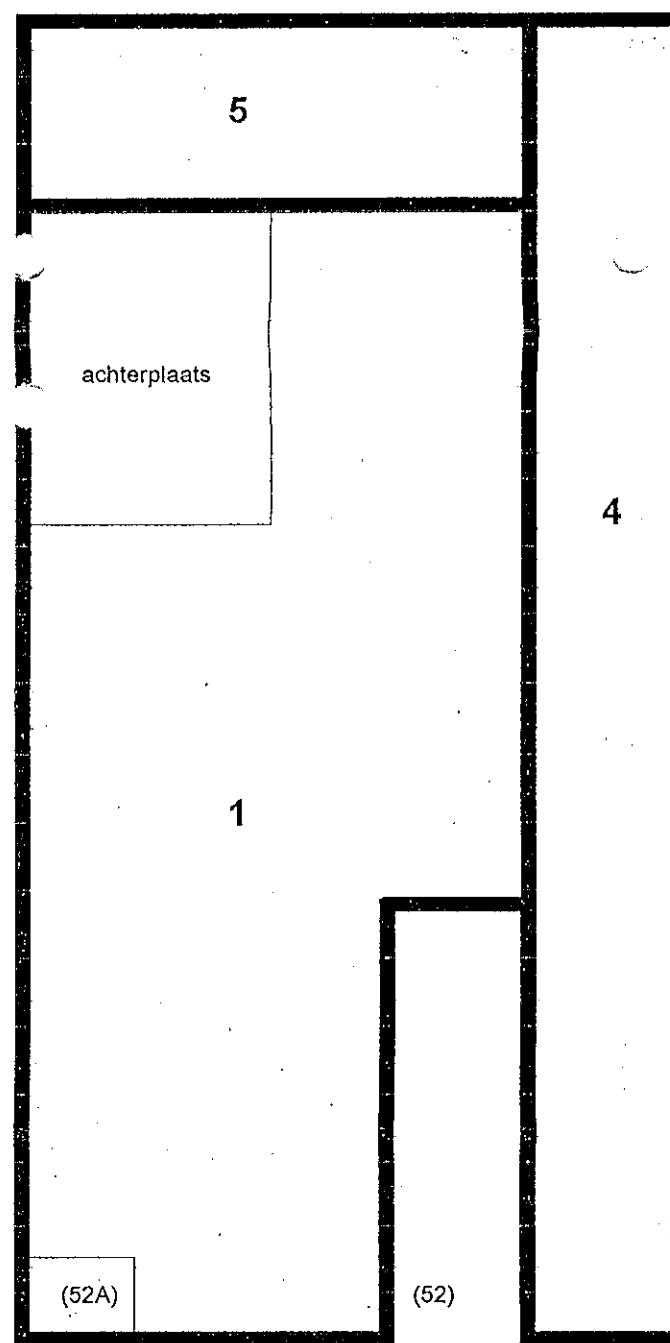
De ondergetekende Mr Marald Pieter Anne Johan
Poort notaris met als vestigingsplaats Arnhem,
wonende te Arnhem, verklaart dat deze tekening
overeenstemt met de betreffende tekening welke
is gehecht aan de akte van splitsing in
appartementenrecht de dato 7 oktober 2003

w.g. M. Poort

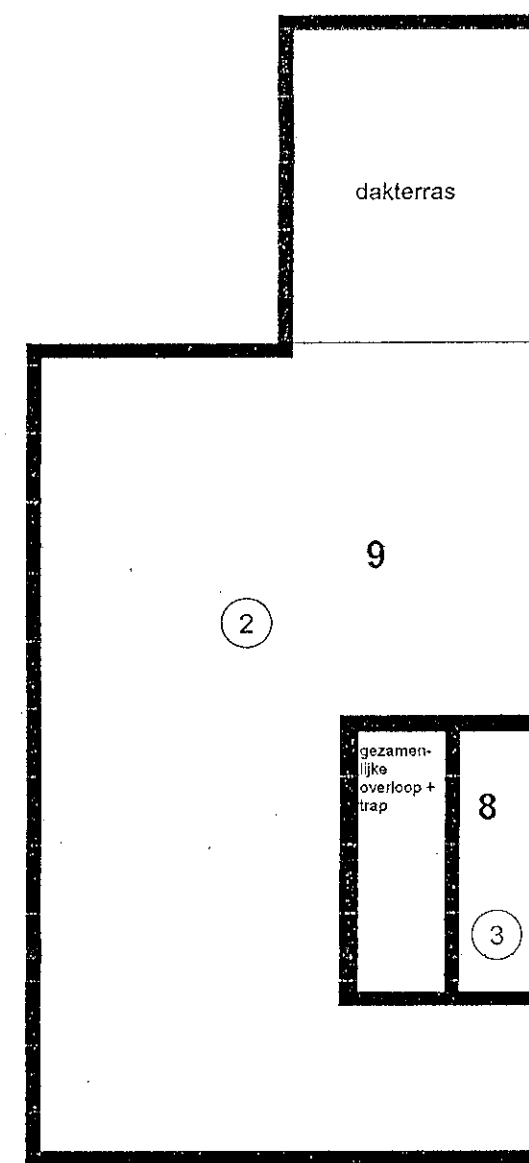
Ondergetekende, mr. Marald Pieter Anne Johan
Poort, notaris met als vestigingsplaats Arnhem,
verklaart dat vorenstaande tekening eensluidend is
met de daarbij behorende ter inschrijving
aangeboden tekening



kelders schaal 1:100



parterre schaal 1:100



1e verdieping schaal 1:100

Betreft bovenwoningen met winkel aan de emmastraat 52-52A te Arnhem
de tussen haakjes () genoemde nummers zijn huisnummers

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
het onderspitsing te betrekken
voor de in de splitsing te betrekken
wijziging

~~perceel/appartementsrecht~~ kadastraal bekend

~~perceelen/appartementsrechten~~

gemeente *Arnhem*

sectie *19 7677 A2*

~~is~~ de complexaanduiding *7677 A.*

blijft
Arnhem, 10 aug. 2003

De Bewaarder,

W. Louwman

Mr. W. Louwman

Bijlage 20031008-000070

65

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 30358 nummer 133
te Arnhem