

**AKTE VAN SPLITSING**  
**(ondersplitsing)**

2012A18998VI

Heden, negentien juli tweeduizend dertien, verscheen voor mij, Mr. Helena Hendrika Johanna Vink-van der Klift, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van Mr. Pieter Menno Vinke, notaris te Veenendaal:

de heer Marinus van der Meijden, geboren te Ede op zes april negentienhonderd zes en zestig, wonende te 3902 HP Veenendaal, Newtonstraat 17 (paspoort nummer: NY18R7PK3, uitgegeven te Veenendaal op drie en twintig juni tweeduizend elf), gehuwd,

te dezen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid M. van der Meijden Holding B.V., gevestigd te Veenendaal, adres: Newtonstraat 3, 3902HP Veenendaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Nederland onder nummer 30196055,

welke vennootschap op haar beurt te dezen handelt als alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd algemeen directrice van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van der Meijden Vastgoed B.V.**, gevestigd te Veenendaal, feitelijk adres: Newtonstraat 3, 3902 HP Veenendaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Nederland onder nummer 30196057, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,

Van der Meijden Vastgoed B.V. hierna ook te noemen: "de vennootschap".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**VERKLARINGEN VOORAF**

A. De vennootschap is eigenaar van:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimte en een fietsenstalling op de begane grond van gemeld gebouw en de dertig (30) woningen op de eerste, tweede en derde etage van gemeld gebouw, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D** complexaanduiding **8768-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het twee duizend twee honderd vijf en veertig/twee duizend vier honderd vijf en twintigste (2.245/2.425<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ten tijde van de wijziging van de splitsing deel uitmakende van de inmiddels vervallen appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D complexaanduiding 8768-A, appartementsindex 1 en 2, ten tijde van de oorspronkelijke splitsing bestaande uit het gebouw staande en gelegen te **3901 ES Veenendaal, Stationsplein 6**, bevattende commerciële ruimten, een fietsenstalling, een hal met garderobe, meterkasten, tochtsluis, trappenhuis, liftruimten, een overdekte passage en hellingbaan op de begane grond, woonruimten, portaal, trappenhuis, gang, liftruimten op de eerste, tweede en derde verdieping en portaal, trappenhuis, liftruimten en technische ruimten in de dakopbouw, ten tijde van de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 8659, groot vijf are tachtig centiare (5a 80ca),

hierna ook te noemen: "registergoed".

- B. De vennootschap is voornemens om voormeld appartementsrecht te splitsen in twee (2) appartementsrechten, zoals hierna breder omschreven.
- C. De vennootschap heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van de eigendom van het registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d. juncto artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek.
- D. Het registergoed is vastgelegd op een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de verschillende gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, door middel van de Arabische cijfers 5 en 6, welke tekening aan de akte zal worden gehecht na te zijn goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en Openbare Registers op 20130716000094.
- E. Splitsingsvergunning  
Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

De vennootschap heeft het registergoed verkregen krachtens een akte van levering, in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op heden in Register Hypotheken 4, van een afschrift van de akte van levering, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

### **SPLITSING**

Thans overgaande tot de splitsing verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat voormeld registergoed wordt ondergesplitst in de navolgende **twee (2)** appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de fietsenstalling gelegen op de begane grond en de dertig (30) woningen, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het complex "Spoorstede", gelegen aan de Stationsplein 6 te 3901 ES Veenendaal, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, complexaanduiding **8768-A**, appartementsindex **5**, uitmakende het twee duizend vijf en dertig/twee duizend twee honderd vijf en veertigste (2.035/2.245<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ten tijde van de wijziging van de splitsing deel uitmakende van de inmiddels vervallen appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D complexaanduiding 8768-A, appartementsindex 1 en 2, ten tijde van de oorspronkelijke splitsing bestaande uit het gebouw staande en gelegen te **3901 ES Veenendaal, Stationsplein 6**, bevattende commerciële ruimten, een fietsenstalling, een hal met garderobe, meterkasten, tochtsluis, trappenhuis, liftruimten, een overdekte passage en hellingbaan op de begane grond, woonruimten, portaal, trappenhuis, gang, liftruimten op de eerste, tweede en derde verdieping en portaal, trappenhuis, liftruimten en technische ruimten in de dakopbouw, ten tijde van de oorspronkelijke splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 8659, groot vijf are tachtig centiare (5a 80ca);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kan-

tooruimte, gelegen op de begane grond van het complex "Spoorstede", gelegen aan de Stationsplein 6 te 3901 ES Veenendaal, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, complexaanduiding **8768-A**, appartementsindex **6**, uitmakende het twee honderd tien/twee duizend twee honderd vijf en veertigste (210/2.245<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

### REGLEMENT

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d van het Burgerlijk Wetboek en op te richten de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement omvat alle bepalingen - met dezelfde artikelsgewijze indeling - van het Modelreglement (met uitdrukkelijk uitsluiting van de daarbij behorende "annex 1"), zoals dit is ontworpen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor Mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, en welk modelreglement werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zestien mei tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 13481 nummer 40, waarvan de bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, zoals dit is aangevuld en gewijzigd zoals hierna vermeld:

1. Aan de definities van artikel 1 wordt het volgende toegevoegd:  
zc. "Kantonrechter: rechtbank Utrecht, sector kanton locatie Utrecht."
2. Artikel 8 lid 1 wordt vervangen door:  
"Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van de onderscheidenlijke appartementsrechten is vermeld, overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag."
3. Aan artikel 8 wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:
  5. "Het in lid 2 bepaalde geldt niet voor de hierna te vermelden schulden en kosten:
    - a. de schulden en kosten verband houdende met het onderhoud, de noodzakelijke herstellingen en vernieuwingen van de liftinstallatie en bijbehorende voorzieningen en werken, worden gedragen en betaald door de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index 5."
4. Aan artikel 8 wordt een zesde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:
  6. "De aandelen welke in dit reglement zijn genoemd, zijn tot stand gekomen op basis van de grootte van de effectief gebruikte ondergrond van het betreffende appartementsrecht in verhouding tot de totale grootte van de in de splitsing gebrachte percelen. Een kopie van de bedoelde grondslagberekening is aan deze akte gehecht."
5. Artikel 12 lid 4 tweede volzin wordt vervangen door:  
"Indien op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar een overschot blijkt te bestaan, dient dit overschot te worden overgebracht naar het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit. Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de hiervoor bedoelde verschillen aan de eigenaars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering anders besluit."
6. Artikel 13 lid 2 wordt aangevuld als volgt:  
"In afwijking van het hiervoor bepaalde kan het bestuur bepalen dat de al-

daar bedoelde schuld ten laste van de exploitatierekening wordt gebracht."

7. Artikel 15 lid 2 wordt aangevuld als volgt:  
 "De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (index)clausule van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar."
8. Artikel 17 komt in zijn geheel te vervallen, en het nieuwe artikel 17 luidt als volgt:
- "1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
- a. de grond, de funderingen, het straatwerk, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking (met uitzondering van de dakbedekking van de overkappingen van de parkeerplaatsen en bergingen), de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen alsmede de vloeren en wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privégedeelte(n) of tussen privégedeelten;
  - b. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privégedeelte;
  - c. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
    - de algemene beveiliging;
    - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte;
  - e. de leidingen voor:
    - de afvoer van fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privégedeelte;
  - f. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater en gootwater, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
    - de afvoer van fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast;

- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte, de ruimten voor energievoorzieningen, de hydrofoorinstallaties;
- c. de huisbel en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- d. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de dakkapellen (inclusief zijwangen), goten en overstekken, de lift en leidingschachten;
- e. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallaties en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden);
- f. de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons;
- g. de dakbedekking, constructie en eventuele afwerklaag van de overkappingen van de parkeerplaatsen en de bergingen;
- h. de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren), het houtwerk, de vloeren en de afwerklaag die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privégedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- i. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de hydrofoor/-foren;
  - de lift(en);
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privégedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- k. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privégedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan."
9. Aan artikel 21 wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:
5. "De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeen-

- komstig de geldende richtlijnen ter plaatse, tenzij door de vereniging van eigenaren anders wordt beslist. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelve."
10. Aan artikel 22 lid 2 wordt toegevoegd na "koelinstallaties":  
"alarminstallaties, een en ander anders dan die in de bouw zijn aangebracht of in de bestektekeningen als optie zijn weergegeven".
  11. Aan artikel 25 lid 1 wordt een zin toegevoegd, die luidt als volgt:  
" De bestemming van het appartementsrecht met index 5 is als volgt: woningen.  
De bestemming van het appartementsrecht met index 6 is als volgt: kantoorruimte."
  12. Aan artikel 26 wordt een lid 4 toegevoegd, dat luidt als volgt:  
4. "Het is niet toegestaan zware elektronische apparaten zoals wasmachines, droogmachines, was/droogcombinaties, koelkasten, vrieskasten, koel/vries combinaties en computers direct dan wel indirect aan te sluiten op het gemeenschappelijk elektriciteitsnet;"
  13. Artikel 41 lid 2 wordt aangevuld als volgt:  
"Indien en zolang door de vergadering niet een bedrag aan hoogste boete is vastgesteld, zal de hoogste boete voor elke overtreding tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) bedragen."
  14. In afwijking van het bepaalde in artikel 45 lid 4 wordt de aldaar genoemde termijn van drie weken nader vastgesteld op twee maanden.
  15. In aansluiting op het in artikel 47 lid 2 bepaalde wordt vastgesteld dat aan ieder van de appartementseigenaren één (1) stem toekomt, zodat de stemverhouding derhalve gelijk is.
  16. De in artikel 52 leden 2 en 5 en artikel 53 leden 5 en 6 bedoelde door de vergadering vast te stellen bedragen worden ieder gesteld op tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of zoveel hoger of lager als nader door de vergadering mocht worden vastgesteld.
  17. Het modelreglement wordt voor de berekening van de bedragen aangevuld met een bepaling, die luidt als volgt:  
"Alle bedragen vermeld in dit reglement, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis tweeduizend vijf is honderd (2005=100).  
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.  
Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex – alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zul-

len de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. Komt de consumentenprijsindex – alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."

### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

Bij deze wordt conform artikel 42 van het genoemde reglement opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid sub e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Spoorstede I", gelegen aan het Stationsplein 6 te 3901 ES Veenendaal, gevestigd te Veenendaal.

### **OVERGANGSBEPALING**

1. Ten aanzien van artikel 53: gedurende de periode eindigende bij de algehele oplevering van het gebouw berust het bestuur bij Van der Meijden Vastgoed B.V.. Het bepaalde in lid 3 is op het eerste bestuur niet van toepassing. Door Van der Meijden Vastgoed B.V. zal het bestuur vervolgens benoemd worden door de alsdan te houden eerstvolgende vergadering van eigenaars.
2. De eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op eerste bewoners.

### **ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE BEPALINGEN**

Terzake van de ten behoeve van het in splitsing gebrachte registergoed gevestigde erfdiensbaarheden en/of bijzondere bepalingen, wordt ten deze verwezen naar:

- de op twee en twintig september negentienhonderd één en vijftig voor P.W. Maris, destijds notaris te Veenendaal, verleden akte, waarvan een afschrift op vijftien september negentienhonderd één en vijftig is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amersfoort (thans: Utrecht) in register Hypotheken 4, deel 1062, nummer 58, luidende:
  9. *Door en voor rekening van de koopster moet binnen drie maanden na heden, langs de noordelijke grens van het verkochte een afrastering bestaande uit T ijzer met harmonicagaas worden gemaakt en daarna in stand gehouden en onderhouden, één en ander op aanwijzing en tot genoegen van de verkoopster.*
  10. *De koopster verklaart zich onvoorwaardelijk aan de onder 9 genoemde verplichtingen en voorwaarden te zullen houden, op verbeurte van een boete van eenhonderd gulden, ten behoeve van de verkoopster voor elke dag, welke de koopster in gebreke is. De koopster verbindt zich bij deze eventuele opvolgers in den eigendom een gelijke verplichting op te leggen als waartoe zij zich zelve bij deze heeft verbonden.*
  11. *Ten behoeve van het aan de verkoopster in eigendom verbleven resterend gedeelte van vermeld nummer 2812, als heersend erf, en ten laste van het bij deze verkochte gedeelte, als lijdend erf, wordt bij de gevestigd de erfdiensbaarheid van uitweg op en over het lijdend erf over de*

volle lengte, waarmede het heersend erf aan het lijdend erf grenst."

In het hiervoor aangehaalde wordt bedoeld met:

- "koopster", de gemeente Veenendaal;
- "verkoopster", NS; en
- "het verkochte", het perceel kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 2812 gedeeltelijk;

de op dertien april negentienhonderd één en zestig voor P.W. Maris, voornoemd, verleden akte, waarvan een afschrift op vijftien april negentienhonderd een en zestig is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amersfoort (thans: Utrecht) in register Hypotheken 4, deel 1287, nummer 143 luidende:

"Artikel 8.

*Ten laste van de percelen, kadastraal bekend Gemeente Veenendaal sectie D, nummer 2810, 2811 en 2813, als lijdende erven en ten behoeve van het perceel Gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3200, als heersend erf, wordt gevestigd een erfdiensbaarheid luidende:*

*"Voorzoveel de te verkopen percelen vallen in het terrein begrensd door de vier lijnen, genoemd in het tweede lid van artikel 36 der Spoorwegwet, ter plaatse van de openbare overweg bij kilometer 32.030 van de spoorweg Rhenen-Amersfoort, met uitbreiding echter van de daarin genoemde afstanden van twintig meter onderscheidenlijk vijf honderd meter tot dertig meter onderscheidenlijk zevenhonderd meter, mag daarop geen gebouw, muur, schutting, aarden wel of ander verheven voorwerp worden opgericht of geduld en mogen daarop geen bomen, houtgewassen of andere gewassen worden geplant, geteeld, geduld of aangelegd, welke uitkomen boven een horizontaal vlak, gelegen op vijftig centimeter boven de bovenkant van de naastgelegen goedgekeurd spoorstaaf van de spoorweg. De eigenaresse van het heersend erf, zal te allen tijde bevoegd zijn om allen wat zich op de lijdende erven in strijd met deze erfdiensbaarheid bevindt, zonder voorafgaande ingebrekestelling op kosten van de eigenaar van de lijdende erven te doen wegruimen."*

de op twintig mei negentienhonderd één en tachtig voor J. Hage, destijds notaris te Veenendaal, verleden akte waarvan een afschrift op een en twintig mei negentienhonderd één en tachtig is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amersfoort (thans: Utrecht) in register Hypotheken 4, deel 4229, nummer 64, luidende:

*"4 Het in erfpacht uitgegeven onroerend goed mag alleen worden gebruikt voor het hebben en handhaven van de op het erfpachtsterrein gestichte opstal. Erfpachter is bevoegd -na verkregen schriftelijke goedkeuring van de bouwtekeningen door NS- voornoemde opstal ui te breiden casu quo te vernieuwen. De opstal mag uitsluitend worden bestemd voor het exploiteren van een cafeteria, welke bestemming zonder schriftelijke goedkeuring van NS niet mag worden gewijzigd."*

Enzovoorts.

*"6 Erfdiensbaarheden mogen op het in erfpacht uitgegeven onroerend goed niet zonder schriftelijke toestemming van NS worden gevestigd of toegelaten. Ten behoeve van het hierbij in erfpacht uitgegevene als heer-*



*send erf en ten laste van het bij NS in volle en vrije eigendom verblijvende perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 5236, een en ander voor zover op de aan deze akte gehechte kadastrale tekening met stippellijn schetsmatig is aangegeven, als lijdend erf wordt hierbij gevestigd de kosteloze erfdienstbaarheid voor het maken, handhaven, onderhouden en instandhouden van een luifel aan de op de erfpachtsgrond eventueel te realiseren uitbreiding casu quo nieuwbouw als bedoeld in voorwaarde 4."*

In het hiervoor aangehaalde wordt bedoeld met;

- "het in erfpacht uitgegeven onroerend goed", het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 5236 gedeeltematig; en
- "erfpachter", een derde.

- een akte houdende vestiging erfdienstbaarheden op heden voor mij, notaris, verleden, in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op heden, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

*" Bij dezen wordt ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf gevestigd:*

1. *een erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat de perronoverkapping op het heersend erf overbouwt boven het dienend erf en inankert in het gebouw op het dienend erf;*
2. *een erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat in de grond en het gebouw behorend tot het dienend erf kabels en leidingen ten behoeve van het heersend erf aanwezig zijn;*
3. *de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat de eigenaars en gebruikers van het heersend erf - in verband met de veiligheid en toegankelijkheid van de hoofdspoorweginfrastructuur - te allen tijde toegang hebben tot voormelde kabels en leidingen, de technische ruimte en voorzieningen die ten behoeve van de spoorweginfrastructuur zijn of worden aangebracht op het (gebouw op het) dienend erf."*

- een akte houdende wijziging van de splitsing op heden voor mij, notaris, verleden, in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op heden, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

*Aan artikel 22 wordt een vierde lid toegevoegd luidend als volgt:*

4. *" In afwijking van het in lid 2 bepaalde geldt dat het de NS is toegestaan om de informatieborden die zijn bestemd ten behoeve van de reizigers van NS en andere borden, zoals reclame-uitingen, toebehorend aan de NS, zoals onder meer hierna vermeld, die op het gebouw zijn bevestigd dan wel op het gebouw zullen worden bevestigd, te hebben, houden, onderhouden en te wijzigen naar eigen inzicht."*

Enzovoorts

*Aan artikel 35 wordt een lid 7 toegevoegd, dat luidt als volgt:*

7. *"De eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D complexaanduiding 8768-A appartementsindex 3*

*geeft hierbij toestemming aan de eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D complexaanduiding 8768-A appartementsindex 4 om via de fietsenstalling te komen van en te gaan naar de aan appartementsindex 4 toebehorende meterkast op de daarvoor minst bezwarende wijze."*

### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT**

1. Elke eigenaar van de in deze akte omschreven appartementsrechten dient in de akte van levering van zijn appartementsrecht/appartementsrechten een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, zulks met het recht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw tot maximaal één jaar na voltooiing van het appartementencomplex door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk één jaar na de voltooiing van het appartementencomplex.

### **WOONPLAATS**

De comparant verklaarde voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

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

De comparant is mij, notaris, bekend; voor zover nodig is zijn identiteit vastgesteld aan de hand van de hiervoor vermelde, daartoe bestemde document.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden te hebben kennis genomen van de inhoud van de akte en daarmee in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en acht en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) H.H.J. Vink-van der Klift

Ondergetekende, mr. Helena Hendrika Johanna Vink-van der Klift, waarnemer van mr. Pieter Menno Vinke, notaris te Veenendaal, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) H.H.J. Vink-van der Klift

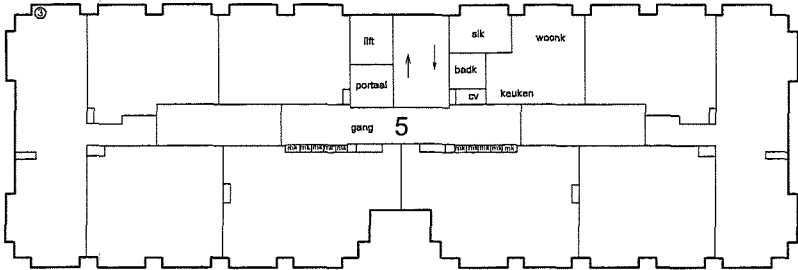
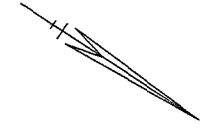
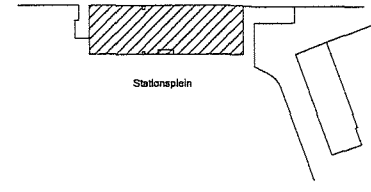
Ondergetekende, mr. Helena Hendrika Johanna Vink-van der Klift, waarnemer van mr. Pieter Menno Vinke, notaris te Veenendaal, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20130716000094 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van  
 het appartementsrecht: Veenendaal D 8768 A3.  
 Grondperceel: Veenendaal D 8659.

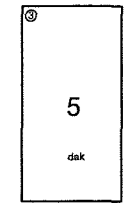
Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
 De notaris,

Schaal 1 : 200

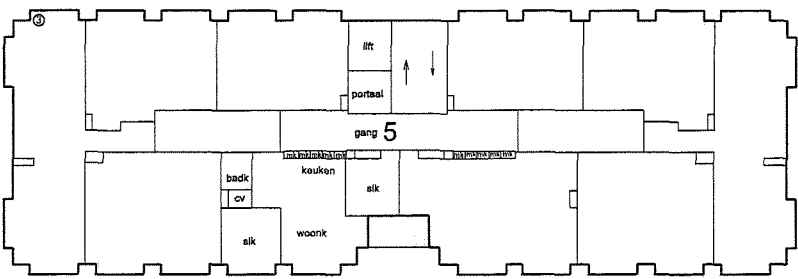
□ = Gemeenschappelijk



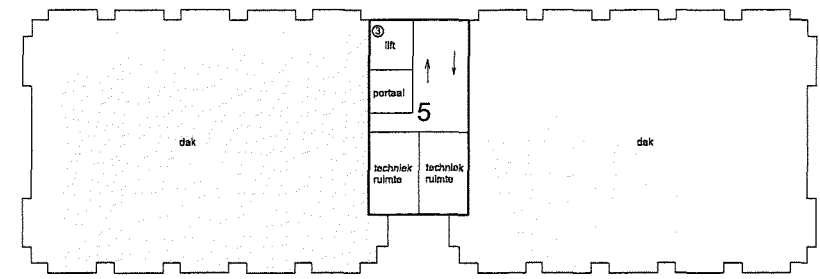
2e etage



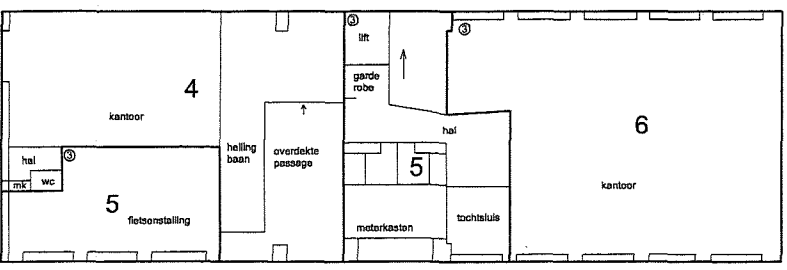
dak



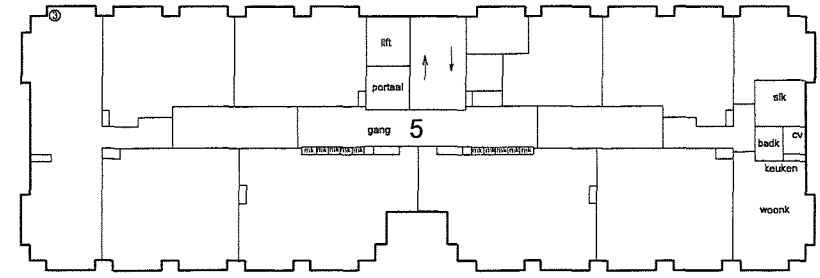
1e etage



dakopbouw



begane grond



3e etage



Gemeente:Veenendaal Sectie:D

Nr(s): A3

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Veenendaal sectie D nummer 8768A

d.d. 16 juli 2013 De Bewaarder

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20130716000094, d.d. 16-07-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 38B8FF15E1FA4782E1E6FA4B80D06690 toebehoort aan Pieter Menno Vinke.

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 22-07-2013 om 10:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63122 nummer 28.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 46414B8D1563106207BB57DEFBD22C33 toebehoort aan Helena H. J. Vink-van der Klift.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20130716000094.

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