

Dos : 09003116/525767
Ref : ML/JBO/AHE (150909.2)

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Gildstraat 64, 64 A en Goedestraat 103M, 103N,
103P, 103R, 103S, 103T, 103V en 103W te Utrecht)

Heden, vijftien oktober tweeduizend negen, verschijnt voor mij,
mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht:
mevrouw mr. Annemarie Heijnen, geboren te Hoorn op negentien
augustus negentienhonderd tachtig, die inzake deze akte haar adres heeft
te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid: **Studio4you Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te
Nieuwegein, kantoorhoudende te 3439 LD Nieuwegein, Ravenswade 212
C, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30220566, en als
zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te
noemen: **de Eigenaar**.

De Eigenaar verklaart:

REGISTERGOED

De Eigenaar is gerechtigd tot:

de erfpacht voor onbepaalde tijd van het perceel grond cum annexis
(eigendom van Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1,
statutair gevestigd te Amsterdam), plaatselijk bekend Gildstraat 64, 64 A
en Goedestraat 103M, 103N, 103P, 103R, 103S, 103T, 103V en 103W te
Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B nummer 2802,
groot een are vierennegentig centiares (00.01.94 ha), met de rechten van
de erfpachter op de zich op voormeld perceel grond bevindende opstallen,
hierna te noemen: **het Registergoed**.

VERKRIJGING

Het Registergoed is door de Eigenaar verkregen door de inschrijving in de
openbare registers voor registergoederen, in deel 57184 nummer 79, op
elf september tweeduizend negen (11-09-2009) van een afschrift van de
akte van levering eigendom onder voorbehoud van recht van erfpacht en
recht van opstal, inhoudende kwijting en afstanddoening van het recht de
aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst en/of nadere
overeenkomsten te ontbinden, op elf september tweeduizend negen (11-
09-2009), verleden voor mr. J.G.M. Ruijgrok, notaris te Hilversum.

Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder
meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld
in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen
naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering eigendom onder
voorbehoud van recht van erfpacht en recht van opstal, waarin onder
meer voor komt het navolgende woordelijk luidende:

"C. BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT

*Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden en
derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht, gelden de volgende
bepalingen.*

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. "Afkkoopfactor": vijftiengintig vierenzestig/honderdste (25.64) in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht en na die periode zoals berekend op grond van artikel 6 lid 4.
- b. "Erfpachter": de gerechtigde tot het Erfpachtrecht alsmede, na splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten, een appartementseigenaar;
- c. "Erfpachtrecht": het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot het Registergoed;
- d. "Grond": de tot het Registergoed behorende grond;
- e. "Maandelijkse canon": de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht voor het gebruik van de Grond;
- f. "Opstal": de tot het Registergoed behorende en op de Grond gebouwde opstal(len) casu quo de, in geval van splitsing in appartementsrechten, in de splitsing betrokken opstal(len);
- g. "Registergoed": het pand met verdere aanhorigheden;

Artikel 2. Duur

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Maandelijkse canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen. De bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijkse canon bedraagt: **tweeduizend achthonderddrieënveertig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 2.843,75)**. De canon is vanaf heden tot en met éénendertig oktober tweeduizend negen voldaan, waarvoor Grondvermogen kwijting bij deze verleend.
2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijkse canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op heden.
4. Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.
6. In geval van splitsing in appartementsrechten zal de Maandelijkse canon door de vereniging van eigenaars voor en namens de appartementseigenaars voldaan worden aan de Erfverpachter. De appartementseigenaars zullen het door iedere appartementseigenaar afzonderlijk verschuldigde aandeel in de Maandelijkse canon voldoen aan de vereniging van eigenaars, welke laatstgenoemde de vergoeding voor en namens de appartementseigenaars, overeenkomstig het bepaalde in de eerste zin, zal (door)betalen aan de Erfverpachter. Het aandeel van iedere appartementseigenaar in de Maandelijkse

canon is gelijk aan het breukdeel waartoe het appartementsrecht rechtgeeft in de gemeenschap.

De vereniging van eigenaars is op grond van het bepaalde in artikel 5:115 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk voor verschuldigde canon. In geval van splitsing in appartementsrechten is de vereniging van eigenaars verplicht om in jaarlijks vast te stellen begroting een post op te nemen ter grootte van de in een jaar verschuldigde canon.

Artikel 4 Jaarlijkse verhoging canon

1. De Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het hierna bepaalde:
 - a. het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend tien en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, gelijk aan de Maandelijkse canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar – de “basismaand” – vermenigvuldigd met één komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;
 - b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.

Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.
2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het “Bureau” – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.
3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (“CPI”) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen

dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

Artikel 5. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de Maandelijkse canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht aangepast aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijkse canon op grond van dit artikel 5.
2. De in artikel 5 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse canon wordt berekend door de Maandelijkse canon voor de aanpassing ("A") te vermenigvuldigen met de Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de aanpassing ("B") en vervolgens het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van de dan geldende reële rente ("C") en een opslag van een en tweitiende procent (1,2 %).
In formule: $(A \times B) \times (C + 1,2\%) = \text{aangepaste Maandelijkse canon}$.
3. De ten tijde van een in artikel 5 lid 1 genoemde aanpassing geldende reële rente wordt door de Erfverpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen vijf werkdagen vóór de aanpassing als bedoeld in artikel 5 lid 2. Indien de dan geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 4 gelijkgesteld met nul procent (0%).

Artikel 6. Terugkoop en Afkoop

1. Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten heeft iedere appartementseigenaar afzonderlijk vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 5 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel 5 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 5 het recht om de canonverplichting terzake het appartementsrecht eeuwigdurend af te kopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van afkoop een schriftelijke mededeling te doen. De afkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de afkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B") en een opslag van zes (6). In formule: $(A \times 12) \times (B + 6) = \text{afkoopprijs}$.
2. Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten heeft iedere appartementseigenaar afzonderlijk voorts telkens na dertig (30) jaar op de dag dat de canon op grond van artikel 5 lid 1 wordt aangepast het recht om de canonverplichting terzake het appartementsrecht eeuwigdurend af te kopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van de afkoop een schriftelijke mededeling te doen. De afkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt in dat geval berekend door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de afkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat

daarvan te vermenigvuldigen met de Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B").

In formule: $(A \times 12) \times (B) = \text{afkoopprijs}$.

Na deze dag zal afkoop voor een periode van tien (10) jaar niet mogelijk zijn.

3. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijkse canon als bedoeld in artikel 5 lid 1, wordt de Afkoopfactor aangepast. De Afkoopfactor in de maand na de aanpassing is gelijk aan een breuk – afgerond op twee cijfers achter de komma, waarvan de teller gelijk is aan één (1) en waarvan de noemer wordt gevormd door de som van de dan geldende reële rente als bedoeld in artikel 5 lid 3 ("A") en een opslag van één en tweestiende procent (1,2%).
In formule: $1 / (A + 1,2\%) = \text{aangepaste Afkoopfactor}$.
4. In het geval van afkoop van de canonverplichting zullen in de onderlinge verhouding tussen Erfverpachter en de betreffende appartementseigenaar de navolgende erfpachtvoorwaarden geen toepassing meer hebben:
- artikel 3, artikel 4, artikel 5, artikel 7, artikel 8, artikel 10, artikel 11, artikel 12, artikel 13, artikel 14, artikel 15, artikel 16, artikel 17 en artikel 19.
5. Ingeval een appartementseigenaar als hiervoor bedoeld van zijn afkooprecht gebruik heeft gemaakt zijn appartementsrecht overdraagt zullen de leden 4 en 5 als kwalitatieve rechten overgaan op zijn rechtsopvolger(s). De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht van de bloot-eigendom zijn verplichtingen indien en voorzover noodzakelijk op te leggen aan zijn rechtsopvolgers een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van deze erfpachtvoorwaarden.
6. Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten en op voorwaarde dat de canonverplichtingen ten aanzien van alle appartementsrechten eeuwigdurend zijn afgekocht zijn de appartementseigenaren gezamenlijk bevoegd om van de Erfverpachter te verlangen dat deze voor rekening van de appartementseigenaren meewerkt aan een overdracht om niet van de bloot eigendom aan de appartementseigenaren.
7. Indien de appartementseigenaren gebruik maken van hun recht de blote eigendom van het Registergoed terug te kopen op grond van dit artikel 6, dan dienen de appartementseigenaren het Registergoed te aanvaarden in de staat waarin het Registergoed zich op het moment van de (terug)levering van de blote eigendom aan de appartementseigenaren bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande het Registergoed en de Grond aan de appartementseigenaren verstrekken.
De appartementseigenaren zullen de Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van (technische) gebreken aan de Opstal en/of de Grond.
De appartementseigenaren vrijwaren de Erfverpachter tegen en zullen haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Opstal en/of de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Opstal en/of

de Grond.

Alle kosten terzake de terugkoop van de bloot-eigendom van het Registergoed, als hiervoor bedoeld, daaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de appartementseigenaren.

Artikel 7. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijkse canon

Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijkse canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, het Registergoed.

Artikel 8. Betaling

1. *Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.*
2. *Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.*
3. *Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.*
4. *Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.*
5. *Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:*
 - a. *de verschuldigde boetes;*
 - b. *de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;*
 - c. *andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, lasten, herstellingen, belastingen of rechten als bedoeld in artikel 9 lid 3);*
 - d. *de verschuldigde Maandelijkse canon.*
6. *Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.*

Artikel 9. Lasten, herstellingen en belastingen

1. *Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.*
2. *Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen – die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Registergoed - ook die bij de Erfverpachter*

worden geheven als blote eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

3. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.

Artikel 10. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. De bestemming van het Registergoed is particuliere bewoning/gebruik ten behoeve van (particuliere) bewoning, een en ander in de ruimste zin van het woord.
Erfpachter is verplicht het Registergoed overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Registergoed geheel of gedeeltelijk langer dan één jaar ongebruikt te laten.
2. De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Het is Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden kunnen bestaan die het normale, voortdurende gebruik ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel vermelde bestemming van de Opstal belemmeren, ten tijde van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst.
3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.
4.
 - a. Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.
 - b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met tien procent (10%) te verhogen.
 - c. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.
 - d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Opstal is de Erfpachter in verzuim is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Opstal (de "Herbouw en/of Herstelkosten").
De Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erfverpachter aan te wijzen deskundige.
5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand,

lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.

6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het Registergoed tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.

7. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.

8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.

9. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft.

Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.

10. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.
11. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het

Registergoed.

12. *Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.*

Artikel 11. Verzekering

1. *Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren. De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.*
2. *Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.*
3. *Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.*

Artikel 12. Verpanding verzekeringspenningen

1. *Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.*
De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.
De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij. De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal. De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering. De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is. De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.
2. *Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst. Het pandrecht van de hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.*

Artikel 13. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten

1. *Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A waarvan een model als Bijlage A aan de akte is gehecht.*
2. *Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht zonder toestemming van de Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 7 van dit artikel bepaalde.*
3. *Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.*
4. *De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Afkoopfaktor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.*
5. *Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C waarvan een model als Bijlage C aan de akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.*
6. *Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfpachter door middel een aangetekende brief met bericht van ontvangst.*
7. *Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:*
 - a. *het Registergoed te belasten met een recht van ondererfpacht;*
 - b. *het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;*
 - c. *het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;*
 - d. *tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;*
 - e. *het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;*
 - f. *de bestemming van het Registergoed te wijzigen;*
 - g. *het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van het Registergoed;*

- h. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Opstal als bedoeld in artikel 10 lid 4 sub a.*

De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 14. Verhuur

- 1. Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfpachter het Registergoed te verhuren, onder de voorwaarde dat:*
 - a. de huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt;*
 - b. de huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent bestemming, het gebruik en het onderhoud van het Registergoed;*
 - c. Erfpachter de huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en*
 - d. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat de alle huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.*
- 2. Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot het Registergoed tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.*
- 3. Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2.*

Artikel 15. Afstand. Opzegging

- 1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.*
- 2. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*
- 3. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:*
 - a. Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of*
 - b. Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.*
- 4. Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen*

voorwaarden.

5. Iedere opzegging geschiedt bij exploit.
6. De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
7. Ingeval van splitsing in appartementsrechten geldt de opzeggingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub a eerst op het moment dat de gehele Maandelijkse Canon terzake het Erfpachtrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.
8. Indien, ingeval van splitsing in appartementsrechten, de Maandelijkse Canon betreffende een bepaald appartementsrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven is, dan kan dat appartementsrecht door de rechter op vordering van de Erfverpachter aan de Erfverpachter worden toegewezen.
De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.
Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht over op de Erfverpachter en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Deze inschrijving geschiedt niet, voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Na deze inschrijving is de Erfverpachter verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving aan de gewezen appartementseigenaar te vergoeden, na aftrek van al hetgeen de Erfverpachter van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft uit hoofde van het Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakt kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van artikel 16 bepaalde – wordt uitgekeerd aan de gewezen appartementseigenaar.
De waarde van het appartementsrecht als in de vorige zin bedoeld is gelijk aan de verkoopprijs van het appartementsrecht op een door of vanwege de Erfverpachter te houden openbare veiling. De Erfverpachter is gehouden om binnen zes maanden na de datum van de inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken.

Artikel 16. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de eigendom van het Registergoed, zonder dat Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.
2. Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd. Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het

Erfpachtrecht aan Erfpachter te vergoeden.

3. *Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.*
4. *Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.*
5. *Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.*

Artikel 17. Ontruiming

Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan geldende Maandelijkse canon en kan Erfverpachter op kosten van Erfpachter de ontruiming van het Registergoed uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.

Artikel 18. Bescherming rechten hypotheekhouder

1. *De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door de mededeling van diegene van dat recht van hypotheek aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B waarvan een model als Bijlage B aan de akte is gehecht, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.*
2. *Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.*

Artikel 19. Mededelingen. Kennisgevingen

1. *Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief,*

behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 15 die bij exploit moet geschieden.

Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 15 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.

2. De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 20. Verzuim. Boete

1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.
2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijkse canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is.
Erfverpachter kan de boete matigen.
3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 21. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 22. Geschillen

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen.

Artikel 23. Aantekening in openbare registers

Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de openbare registers.

Artikel 24. Wijzigingen

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris.

Artikel 25. Derdenwerking

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst en deze erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.

2. *Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsofvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.”*

SPLITSINGSVOORNEMEN

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek, tot vaststelling van een reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek en tot oprichting van een vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in laatstgenoemd wetsartikel.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een tekening, bestaande uit één (1) blad, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.
./.
Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot genomen op twee oktober tweeduizend negen (02-10-2009) onder nummer 20090930000469, en voor het Registergoed als complexaanduiding vastgesteld: 6918-A.
./.
Voormelde tekening is aan deze akte gehecht.
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een als appartementsindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten tien (10) appartementsrechten zoals hieronder vermeld.

SPLITSING

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Eigenaar hierbij over tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten als volgt:

APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 M te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 1, uitmakende het tweeëndertig/driehonderd tweeënveertigste (32/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 N te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 2, uitmakende het negenentwintig/driehonderd tweeënveertigste (29/342^{ste}) onverdeeld

- aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, plaatselijk bekend als Gildstraat 64 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 3, uitmakende het zevenendertig/driehonderd tweeënveertigste (37/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, plaatselijk bekend als Gildstraat 64 A te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 4, uitmakende het tweeëndertig/driehonderd tweeënveertigste (32/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 P te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 5, uitmakende het negenendertig/driehonderd tweeënveertigste (39/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 R te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 6, uitmakende het zevenendertig/driehonderd tweeënveertigste (37/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 S te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 7, uitmakende het vierendertig/driehonderd tweeënveertigste (34/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 T te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 8, uitmakende het zesendertig/driehonderd tweeënveertigste (36/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 V te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 9, uitmakende het negenentwintig/driehonderd tweeënveertigste (29/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Goedestraat 103 W te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B complexaanduiding 6918-A appartementsindex 10, uitmakende het zevenendertig/driehonderd tweeënveertigste (37/342^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

REGLEMENT VAN SPLITSING

De Eigenaar stelt hierbij het reglement vast, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend zes (17-1-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**.
Van deze akte is een afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op achttien januari tweeduizend zes (18-1-2006) in deel 13420 nummer 174;
- b. de op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld.

WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN OP HET MODELREGLEMENT

Artikel 2 lid 2 luidt:

Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

Artikel 8 luidt:

1. De breukdelen berusten op de grondslag van het aantal vierkante meters (inpandig-) gebruiksoppervlak ('**GBO**') van de diverse appartementen, een en ander conform het aan deze akte gehechte overzicht.
2. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, zonder dat hiervoor de toestemming van de vereniging van eigenaars benodigd is, voor zover het gebruik van een appartementsrecht ten gevolge van de ondersplitsing niet afwijkt van de hiervoor in de onderhavige akte nader gegeven bestemming.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

Artikel 9 lid 3 luidt:

In aanvulling op het in lid 1 van dit artikel bepaalde komen de schulden en kosten voor rekening van de eigenaar van een appartementsrecht met inachtneming van het hierna bepaalde:

- de kosten van het onderhoud, het schilderwerk, de reparatie, herstel, vervanging en vernieuwing enzovoort van de zich in de gevels bevindende kozijnen komen geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht te wiens behoefte (het gedeelte van) die gevel dient als scheidingswand tussen binnen en buiten.
Dit laat onverlet de verplichting van de eigenaars om het gebouw ten minste éénmaal per zes (6) jaar geheel te (laten) schilderen op kosten van de eigenaars, overeenkomstig het bepaalde in dit reglement;
- in afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van die gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).

Artikel 10 lid 2 luidt:

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin

zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.

Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) jaren.

Het plan dient jaarlijks te worden herzien.

Artikel 10 lid 4 luidt:

4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur en één (1) van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 11 lid 4 luidt:

4. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.

Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd een en ander tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 12 lid 5 luidt:

5. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van, en rechtstreeks wordt gezonden aan deze eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 15 lid 4 luidt:

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 1 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

Artikel 15 lid 10 luidt:

10. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 zal de verdeling van de schadepeningen op grond van de verzekering zoals bedoeld in dit

artikel 15, bij algehele teloorgang van het gebouw, plaatsvinden in de verhouding van de verzekerde waarde van de appartementsrechten.

Artikel 17 luidt:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-) verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en de terrassen, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren), 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 privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie, de brandbestrijding en de droge blusleidingen;
 - 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 privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken alsmede de brievenbussen;
 - i. de ARBO- en overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, of uitsluitend dienstbaar zijn aan, één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in lid 2 bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 22 luidt:

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings-, koel- en ventilatieinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de

gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé-gedeelten bevinden.

Artikel 23 lid 1 luidt:

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 25 luidt:

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan hierna in artikel 25 lid 4 gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in deze akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk gebruik van de privé-gedeelten nader geregeld worden.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. De appartementsrechten hebben de bestemming woning.
Een privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker al dan niet met zijn gezin; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend.
Het is niet toegestaan in een privé-gedeelte een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen.
Voor de uitoefening van een ander beroep dan in de vorige zin bedoeld in een privé-gedeelte is de toestemming van de vergadering vereist, die de toestemming zal kunnen weigeren indien de uitoefening van dat beroep overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers zal geven, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven.
Een hal of opgang behorende tot het privé-gedeelte of gemeenschappelijke ruimte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden.

Artikel 40 lid 1 luidt:

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur en de beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:
 - a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijkse bijdrage;
 - b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan

de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn. Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de levering, aan de vereniging schuldig is (niet zijnde exploitatiekosten), is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar, alsmede meegenomen marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald worden;

- c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.

Indien en voorzover het bestuur en de beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.

Artikel 41 lid 2 luidt:

Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten minste één (1) maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twaalf (12) maal de eerderbedoelde voorschotbijdrage voor elke overtreding of niet-nakoming dan wel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

Artikel 42 luidt:

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Gildstraat 64, 64 A en Goedestraat 103M, 103N, 103P, 103R, 103S, 103T, 103V en 103W te Utrecht".
Zij kan ook handelen onder de naam: VvE Gildstraat 64, 64 A en Goedestraat 103M, 103N, 103P, 103R, 103S, 103T, 103V en 103W.
2. De vereniging is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een geldlening aangaan, een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en) mits de vergadering daartoe het besluit neemt.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 45 lid 1 luidt:

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats bij voorkeur in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.

Artikel 45 lid 4 luidt:

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes (6) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

Artikel 45 lid 7 luidt:

7. De functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering kunnen in één (1) persoon verenigd zijn.
In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

Artikel 46 lid 2 luidt:

2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier (4) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.

Artikel 47 leden 1 en 2 luiden:

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars.
Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald.
Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt tien (10), voor elk appartementsrecht één (1) stem.

Artikel 49 luidt:

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 lid 3 en artikel 48 lid 1.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50 lid 4 luidt:

4. Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is.
De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Utrecht op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.
De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel.
De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing

verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Artikel 52 lid 5 luidt:

5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 lid 1 sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste tweederde ($2/3^{de}$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste tweederde ($2/3^{de}$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

De laatste zinsnede van artikel 50 lid 1 is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan tweederde ($2/3^{de}$) van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Artikel 55 luidt:

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door het bestuur gedurende de wettelijke bewaartermijnen.

Artikel 58 lid 2 luidt:

2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

Artikel 60 lid 8 luidt:

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte.
Indien de wijziging mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in lid 1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar verklaard is bij voorraad dan wel niet meer kan worden vernietigd.
Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in lid 2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

SLOTBEPALINGEN

- A. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:115 lid 1 juncto artikel 5:113 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld.
Op grond van artikel 3 lid 1 van de hiervoor vermelde akte van levering eigendom onder voorbehoud van recht van erfpacht en recht van opstal bedraagt de maandelijkse canon per een oktober

tweeduizend negen: tweeduizend achthonderd drieënveertig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 2.843,75), welk bedrag jaarlijks per een januari geïndexeerd wordt conform het bepaalde in voormelde akte. De maandelijkse canon wordt op grond van het vorenstaande als volgt over de appartementsrechten verdeeld:

- appartementsindex 1: tweehonderd zesenzestig euro en acht eurocent (€ 266,08) per maand;
 - appartementsindex 2: tweehonderd eenenveertig en veertien (241,14) per maand;
 - appartementsindex 3: driehonderd zeven euro en zesenzestig eurocent (€ 307,66) per maand;
 - appartementsindex 4: tweehonderd zesenzestig euro en acht eurocent (€ 266,08) per maand;
 - appartementsindex 5: driehonderd vierentwintig euro en negenentwintig eurocent (€ 324,29) per maand;
 - appartementsindex 6: driehonderd zeven euro en zesenzestig eurocent (€ 307,66) per maand;
 - appartementsindex 7: tweehonderd tweeëntachtig euro en eenenzeventig eurocent (€ 282,71) per maand;
 - appartementsindex 8: tweehonderd negenennegentig euro en vierendertig eurocent (€ 299,34) per maand;
 - appartementsindex 9: tweehonderd eenenveertig euro en veertien eurocent (€ 241,14) per maand; en
 - appartementsindex 10: driehonderd zeven euro en zesenzestig eurocent (€ 307,66) per maand.
- B. Het bestuur bestaat, totdat de eerste vergadering wordt gehouden, uit de Eigenaar.
In de eerste vergadering zullen de eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
- C. De annex behorende bij het Modelreglement is niet van toepassing.
- D. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend negen (31-12-2009).
- E. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2 gaat de verplichting van de verkrijger tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd.
- F. Zolang de jaarlijkse vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld, worden de in de artikelen 52 lid 5 en 53 leden 5 en 6 bedoelde bedragen vastgesteld op elk vijf duizend euro (€ 5.000,00).
- G. In afwijking van het bepaalde in artikel 52, mag de vergadering geen overeenkomsten aangaan, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode dan één (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de oplevering van het gebouw, tenzij:
- a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden, zoals bijvoorbeeld de opstalverzekering; en/of
 - b. inmiddels ten minste twee/derde ($\frac{2}{3}^{\text{de}}$) gedeelte van het totaal aantal appartementsrechten is verkocht en overgedragen;
- H. Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1 heeft haar toestemming verleend tot onderhavige splitsing in appartementsrechten hetgeen blijkt uit een aan deze akte gehechte

voor akkoord ondertekende brief van vijftientwintig september tweeduizend negen (25-09-2009).

- I. De vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet is op vierentwintig juli tweeduizend negen (24-7-2009) door de Gemeente Utrecht verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden.

./ Een kopie van deze vergunning wordt aan deze akte gehecht.

KOSTEN

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de Eigenaar.

VOLMACHT

./ Van de volmacht van Eigenaar blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om elf uur vijftig minuten.

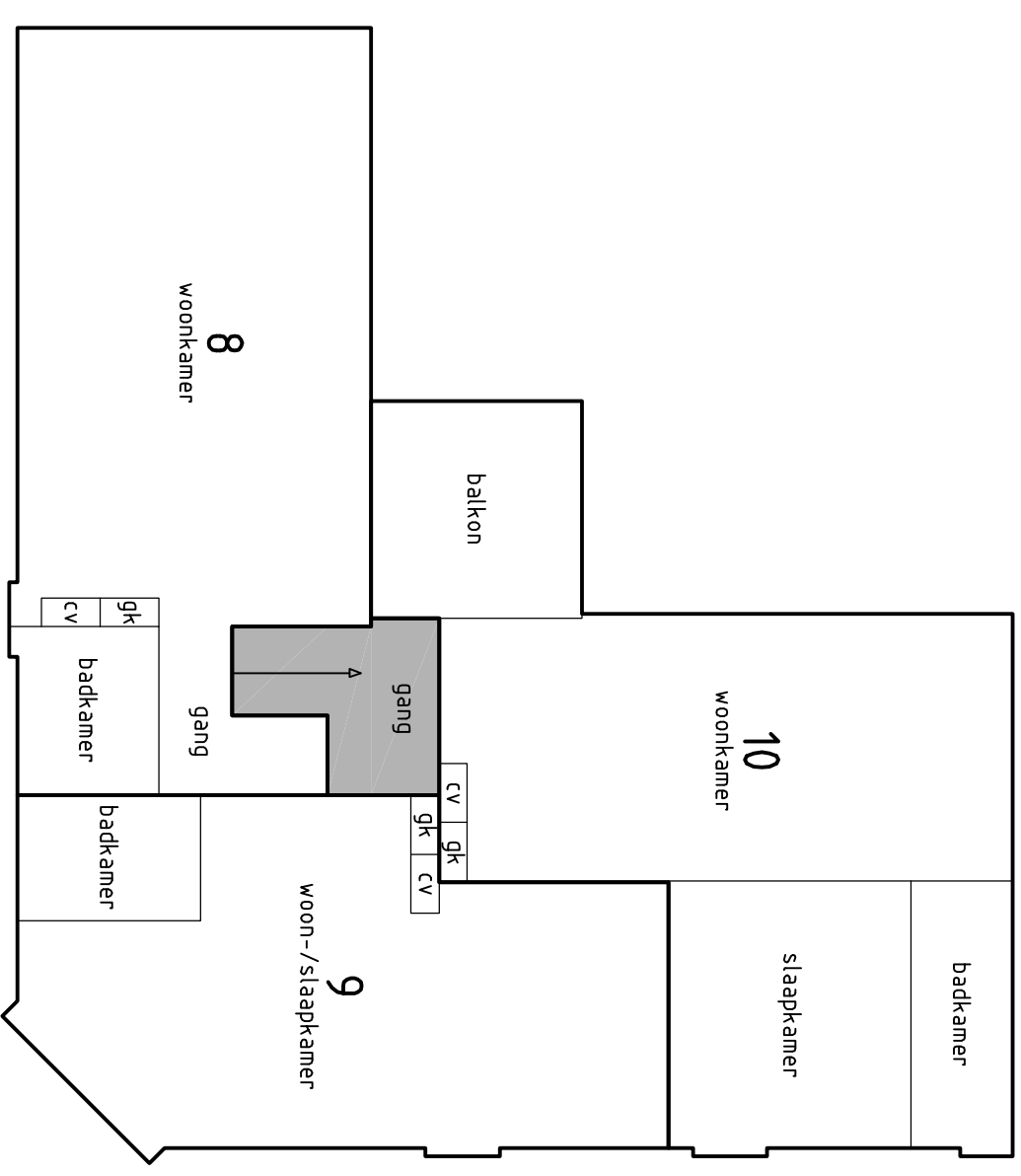
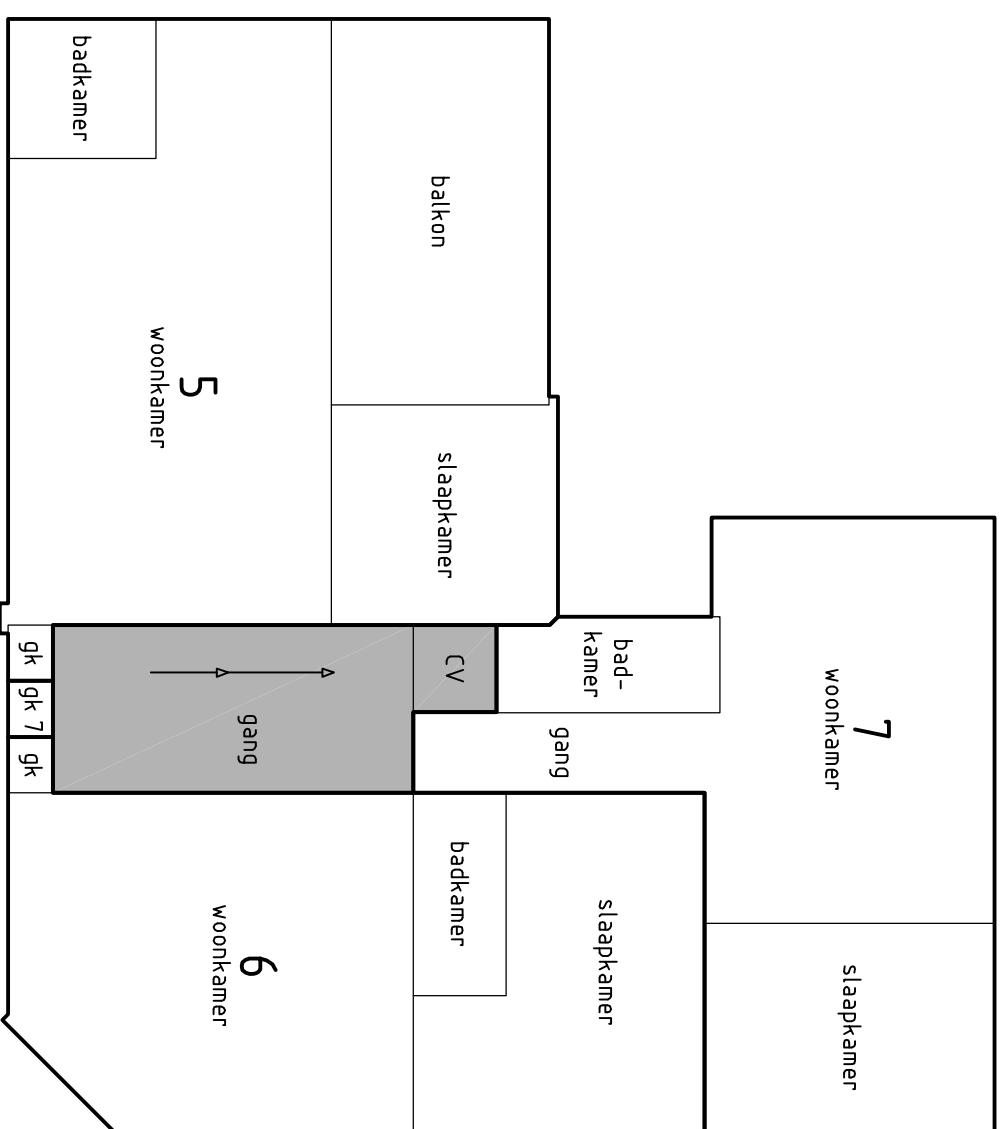
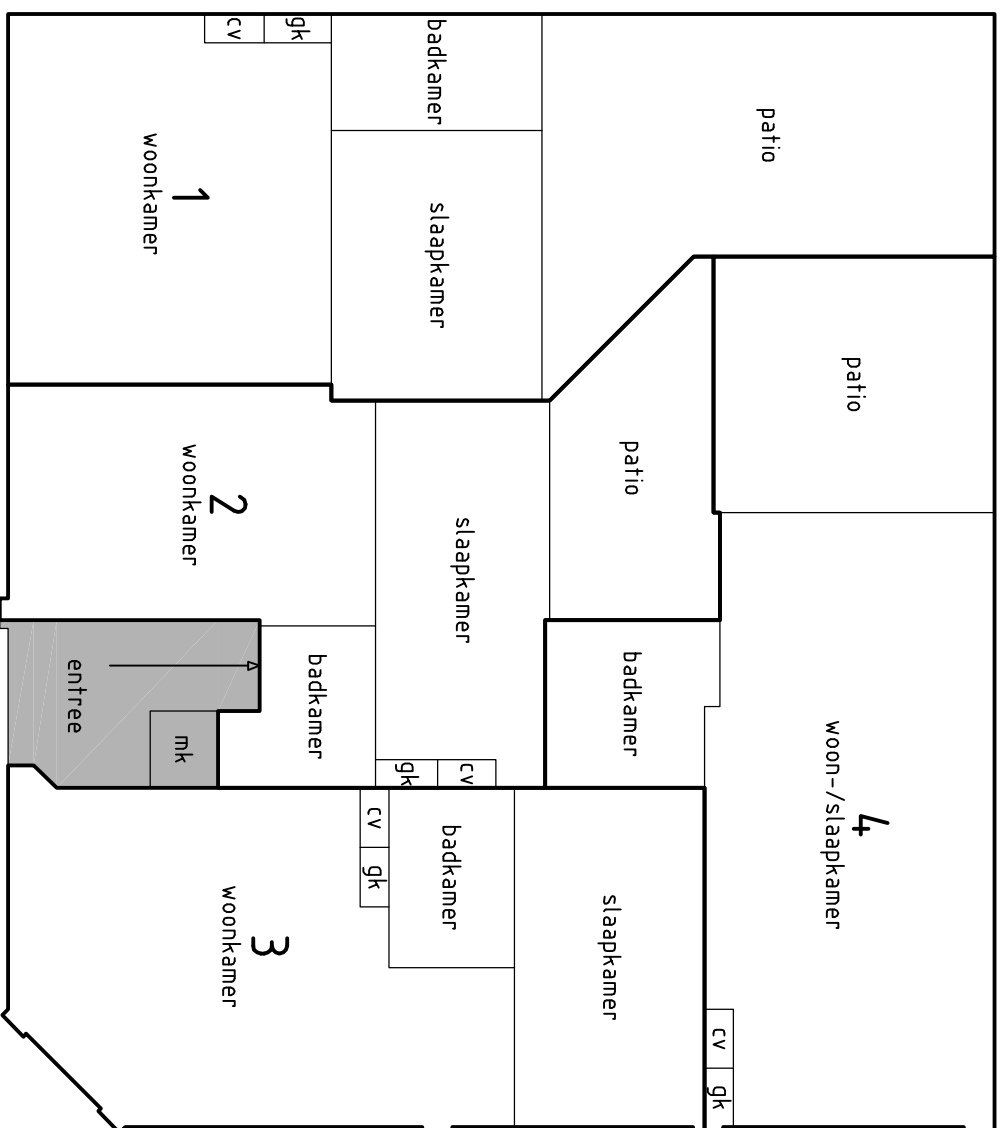
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend:) J.P. Bolhaar

Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat de ingevolge artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot bovenstaande splitsing in appartementen onvoorwaardelijk is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 20090930000469 inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



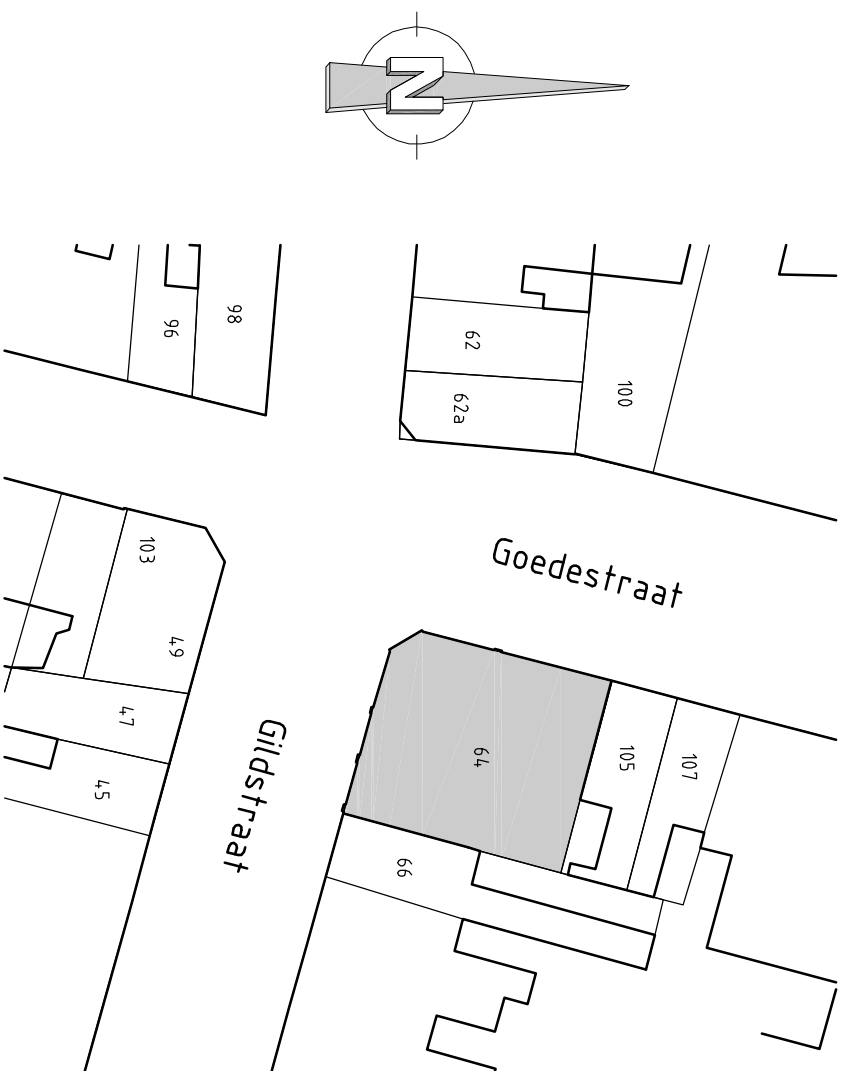
Begane grond schaal 1:100



1e verdieping schaal 1:100

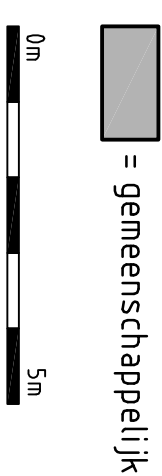


2e verdieping schaal 1:100



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastraal perceel: Abstede B 2802

Elk exemplaar van deze tekening dat uit 1 blad bestaat is onderling gelijkvullend
Aangevraagd en gewaarmerkt te d.d.
De Notaris,



Project	Appartementen Gildstraat 64, 64bis & 64bisa Utrecht		Projectnummer	09	00-00-00
	Onderwerp	Splitsings tekening	1682	08	00-00-00
				07	00-00-00
Opdrachtgever	Studio4You	Ravenswaide 212c 3439 LD Nieuwegein	Bladnummer	06	00-00-00
			SP01	05	00-00-00
				04	29-09-09
				03	03-09-09
				02	02-09-09
				01	31-08-09



Van der Stelt & Schoots ■ Ontwerp ■ Techniek ■ Management
 Architectenbureau bv bna
 Arnhemseweg 19 Datum 13-06-08
 3811 NN AMERSFOORT Schaal 1:100
 Tel.: 033 - 461 30 13 Fax: 033 - 461 28 58
 E-mail: bureau@stelt-schootsarchitecten.nl
 Getekend
 Formaat
 AZ
 pvc
 AZ

Tel.: 033 - 461 30 13 Fax: 033 - 461 28 58
E-mail: bureau@stelt-schootsarchitecten.nl

Datum	13-06-08
Schaal	1:100
Getekend	pve
Formaat	A2

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Abstede B 6918 A. Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20090930000469.

d.d. 02-10-2009

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DAEC0F4D61BD3BF17BE8EFCA172BDBE2 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-10-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57330 nummer 46.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DAEC0F4D61BD3BF17BE8EFCA172BDDE2 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090930000469.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.