

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
17-06-2025 om 14:54 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 91438 nummer 58.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20250605100072.

De bewaarder.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Catharijnesingel 64 en Nicolaas Beetsstraat 2 te Utrecht)

Heden, zeventien juni tweeduizend vijf en twintig, verscheen voor mij, mr. Christian Bijl, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Fabienne Michelle Jansen, kantooradres 1071 PA Amsterdam, De Laïressestraat 20, geboren te Harderwijk op achttien januari tweeduizend een, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Brick Finance B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel in Breukelen, met adres Jan Willem Brouwersstraat 12H, 1071 LJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16040832, welke rechtspersoon te dezen handelend als enige beherend vennoot van: **Berlage Vastgoedfonds I C.V.**, een overig met zetel in Amsterdam, met adres Jan Willem Brouwersstraat 12H, 1071 LJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72418583, hierna te noemen:

Gerechtigde.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW MET GROND

De Gerechtigde is gerechtigd tot:

- het perceel grond met het zich op die grond bevindende gebouw bestaande uit twee (2) bedrijfsruimten, achttien (18) woningen en vijf (5) bergingen (bedrijfsruimten) met toebehoren, hierna ook te noemen: het **Gebouw**, plaatselijk bekend te 3511 GK Utrecht, Catharijnesingel 64 en 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2 A en 2-1 tot en met 2-18, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7224**, groot vijfhonderd negenenzestig vierkante meter (569m²),

voornoemd perceel met het daarop gelegen Gebouw hierna tezamen ook te noemen:

Gemeenschap.

B. VERKRIJGING

De Gerechtigde heeft de eigendom van het Gebouw met de daarbij behorende grond verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, hierna te noemen: **Openbare Registers** op achttien december tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, deel 80047 nummer 130, van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor mr. Ernst Hans Rozelaar, notaris te Amsterdam.

C. VOORBELASTING

Het Gebouw is niet met andere hypotheke of andere beperkte zekerheidsrechten en/of beslagen bezwaard, behoudens een recht van hypotheek ten behoeve van ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, een en ander blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig juni tweeduizend eenentwintig in

register Hypotheken 3, deel 81005 nummer 25, van een afschrift van een hypotheekakte verleden op vijftieng juni daarvoor voor mr. S.A.J. Algera, notaris te Amsterdam.

D. **TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Uit een aan deze akte gehechte verklaring van de hypotheekhouder blijkt dat deze toestemming heeft verleend voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

E. **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN VAN CIVIELRECHTELIJKE AARD**

Ten aanzien van het Gebouw met de daarbij behorende grond zijn geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard

F. **VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, tot oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

G. **SPLITSINGSTEKENING**

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 26 de gedeelten van het Gebouw met toebehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

Een exemplaar van de hiervoor bedoelde splitsingstekening is op zes juni tweeduizend vijf en twintig door de bewaarder van de Openbare Registers in depot genomen, onder depotnummer 20250605100072, blijkens de aan deze akte gehechte verklaring. De gereserveerde complexaanduiding voor het in de splitsing te betrekken Gebouw met de daarbij behorende grond is: **11489-A**.

H. **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende zesentwintig (26) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 GK Utrecht, Catharijnesingel 64, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 1**, uitmakende het vijftig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (50/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2 A, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 2**, uitmakende het driehonderdnegen/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (309/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511

- HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-1, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 3**, uitmakende het vienzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (64/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-2, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 4**, uitmakende het negenenvijftig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (59/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-3, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 5**, uitmakende het zesenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (66/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-4, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 6**, uitmakende het negenenvijftig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (59/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-5, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 7**, uitmakende het tweeënzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (62/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-6, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 8**, uitmakende het zevenenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (67/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-7, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 9**, uitmakende het vienzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (64/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-8, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 10**, uitmakende het achtenzig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (68/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;

11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-9, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 11**, uitmakende het zesenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (66/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-10, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 12**, uitmakende het negenenvijftig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (59/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-11, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 13**, uitmakende het tweeënzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (62/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-12, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 14**, uitmakende het zevenenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (67/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-13, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 15**, uitmakende het vienzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (64/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-14, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 16**, uitmakende het achtenzig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (68/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-15, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 17**, uitmakende het zesenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (66/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-16, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 18**,

- uitmakende het negenenvijftig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (59/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-17, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 19**, uitmakende het tweeënzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (62/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend te 3511 HE Utrecht, Nicolaas Beetsstraat 2-18, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 20**, uitmakende het zevenenzestig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (67/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 21**, uitmakende het negenentwintig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (29/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 22**, uitmakende het zesentwintig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (26/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 23**, uitmakende het eenhonderdveertien/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (114/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 24**, uitmakende het zesentachtig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (86/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap;
 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 25**, uitmakende het achtentachtig/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (88/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging/bedrijfsruimte gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk niet

nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Catharijne, sectie D, complexaanduiding 11489-A, appartementsindex 25**, uitmakende het achttien/eenduizend achthonderdnegenenzestigste (18/1.869) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap,

welke appartementsrechten, na splitsing als hiervoor omschreven, zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

I. **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING MODELREGLEMENT EN UITWERKING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

Splitsing in appartementsrechten

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot de hiervoor bedoelde splitsing in appartementsrechten;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.

Vaststelling modelreglement

Op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEXEN. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160, hierna te noemen: **Modelreglement**.

De bepalingen van het Modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.

Uitwerking, wijziging en aanvulling Modelreglement

De hierna genoemde artikelen die terugkomen in het Modelreglement, worden als hierna omschreven gewijzigd of aangevuld:

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"De breukdelen waarvoor de Eigenaars in de Gemeenschap gerechtigd zijn worden vastgesteld door deze gelijk te stellen aan de aandelen die de respectievelijke Appartementsrechten deel uitmaken in de Gemeenschap.

Voor de vaststelling van deze breukdelen is als grondslag gebruikt de (afgeronde) bruto-vloeroppervlakte van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten zoals blijkt uit een aan deze akte gehechte lijst (bijlage)."

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Toegevoegd wordt een extra lid 5, luidende:

"21.5 In aanvulling op Artikel 21.2 wordt hierbij bepaald dat de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20 - met uitsluiting van de andere Eigenaars/Gebruikers en zonder nadere toestemming van de

Vergadering doch met de plicht het voornemen tot aanleg/plaatsing tevoren te melden aan het Bestuur - gezamenlijk bevoegd om het platte hoogste dak te gebruiken en daarop:

- *een gemeenschappelijk dakterras (eventueel met opbouw) aan te leggen ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20; en/of*
- *zonnepanelen en/of zonneboilers te plaatsen ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20,*

mits alle van overheidswege vereiste vergunningen daartoe zijn verleend en het dakterras, bedoelde opbouw en/of zonnepanelen/zonneboilers voldoen aan alle eisen en goedkeuringen.

Ook de toegang tot het dakterras dient te voldoen aan de eisen van het betreffende bouwbesluit.

Alle kosten en het risico van een bedoeld dakterras, bedoelde opbouw en/of zonnepanelen/zonneboilers zijn voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20, ieder voor een gelijk deel. Hieronder zijn mede begrepen de kosten van het herstel of van de vernieuwing van de onder het dakterras en/of de zonnepanelen/zonneboilers gelegen (gemeenschappelijke) dakbedekking, inclusief waterkerende lagen, ingeval van schade daaraan door het gebruik van het dakterras en/of schade ten gevolge van de plaatsing/aanwezigheid van de zonnepanelen/zonneboilers.

Het normale onderhoud verbonden aan het dak alsmede herstel van schade aan het dak, ontstaan als gevolg van andere oorzaken, niet zijnde het gevolg van het gebruik van het dak als dakterras en/of voor de plaatsing van zonnepanelen/zonneboilers - zoals weersinvloeden en/of slijtage - is en blijft voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars, in de verhouding van ieders aandeel in de gemeenschap.

Mocht verschil van mening ontstaan of noodzakelijk onderhoud aan- of herstel van het dak al dan niet het gevolg is van het gebruik van het dak als dakterras en/of voor de plaatsing van zonnepanelen/zonneboilers, dan zal dit bindend worden vastgesteld door een in gezamenlijk overleg te benoemen deskundige dan wel, bij gebreke van overeenstemming dienaangaande, door een door de Rechtbank, sector Kanton, aan te wijzen deskundige.

De kosten met betrekking tot tijdelijke verwijdering, opslag, herplaatsing en bevestiging van het dakterras (inclusief de daartoe behorende tegels, vlonders, meubilair en dergelijke), opbouw en/of zonnepanelen/zonneboilers, om welke reden dan ook nodig (waaronder begrepen in verband met regulier onderhoud van het onder het dakterras en/of de zonnepanelen/zonneboilers gelegen dak), komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20, ieder voor een gelijk deel.

Het dakterras en het dak dient te worden gebruikt met inachtneming van hetgeen in Artikel 33 is bepaald, zodat het draagvermogen van het ondergelegen dak niet wordt overtroffen en/of het dak daardoor wordt beschadigd en waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met het aantal personen dat zich tegelijkertijd op het dakterras bevindt. Voorts dienen de gebruikers van het dakterras zich te

onthouden van luidruchtigheid en overige onredelijke hinder zoals het voortbrengen van harde muziek, geuren en dergelijke.

Het bepaalde in Artikel 21.3 van het Modelreglement is in dit geval niet van toepassing (opzeggingsmogelijkheid binnen maximaal zes maanden van in gebruik gegeven gemeenschappelijke gedeelten of zaken).".

Toegevoegd wordt een extra lid 6, luidende:

"21.6 In aanvulling op Artikel 21.2 wordt hierbij bepaald dat de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2 - met uitsluiting van de andere Eigenaars/Gebruikers en zonder nadere toestemming van de Vergadering doch met de plicht het voornemen tot aanleg/plaatsing tevoren te melden aan het Bestuur - gezamenlijk bevoegd om het platte (groene)dak grenzende aan hun Privé-gedeelte te gebruiken en daarop:

- een airco-installatie (of daarmee vergelijkbare installatie), hierna te nomen: de "Installatie", met aan- en toebehoren te plaatsen, hebben en onderhouden;*
- een gemeenschappelijk dakterras aan te leggen ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2; en/of*
- zonnepanelen en/of zonneboilers te plaatsen ten behoeve van de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2,*

mits alle van overheidswege vereiste vergunningen daartoe zijn verleend en de Installatie, het dakterras en/of zonnepanelen/zonneboilers voldoen aan alle eisen en goedkeuringen.

De airco-installaties mogen geen (geluids-)hinder veroorzaken voor andere Eigenaars/Gebruikers in het Gebouw.

Ook de toegang tot het dakterras dient te voldoen aan de eisen van het betreffende bouwbesluit.

Alle kosten en het risico van een bedoeld(e) Installatie, dakterras en/of zonnepanelen/zonneboilers zijn voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2, ieder voor een gelijk deel.

Hieronder zijn mede begrepen de kosten van het herstel of van de vernieuwing van de onder de Installatie, het dakterras en/of de zonnepanelen/zonneboilers gelegen (gemeenschappelijke) dakbedekking, inclusief waterkerende lagen, ingeval van schade daaraan door de aanwezigheid van de Installatie, de zonnepanelen/zonneboilers en/of het gebruik van het dakterras.

Het normale onderhoud verbonden aan het dak alsmede herstel van schade aan het dak, ontstaan als gevolg van andere oorzaken, niet zijnde het gevolg van het gebruik van het dak voor de plaatsing van de Installatie, de zonnepanelen/zonneboilers en/of als dakterras - zoals weersinvloeden en/of slijtage - is en blijft voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars, in de verhouding van ieders aandeel in de gemeenschap.

Mocht verschil van mening ontstaan of noodzakelijk onderhoud aan- of herstel van het dak al dan niet het gevolg is van het gebruik van het dak voor de plaatsing van de Installatie, de zonnepanelen/zonneboilers en/of als dakterras, dan zal dit bindend worden vastgesteld door een in gezamenlijk overleg te benoemen deskundige dan wel, bij gebreke van overeenstemming dienaangaande, door een

door de Rechtbank, sector Kanton, aan te wijzen deskundige.

De kosten met betrekking tot tijdelijke verwijdering, opslag, herplaatsing en bevestiging van de Installatie, het dakterras (inclusief de daartoe behorende tegels, vlonders, meubilair en dergelijke) en/of zonnepanelen/zonneboilers, om welke reden dan ook nodig (waaronder begrepen in verband met regulier onderhoud van het onder de Installatie, het dakterras en/of de zonnepanelen/zonneboilers gelegen dak), komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2, ieder voor een gelijk deel.

Het dakterras en het dak dient te worden gebruikt met inachtneming van hetgeen in Artikel 33 is bepaald, zodat het draagvermogen van het ondergelegen dak niet wordt overtroffen en/of het dak daardoor wordt beschadigd en waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met het aantal personen dat zich tegelijkertijd op het dakterras bevindt. Voorts dienen de gebruikers van het dakterras zich te onthouden van luidruchtigheid en overige onredelijke hinder zoals het voortbrengen van harde muziek, geuren en dergelijke.

Het bepaalde in Artikel 21.3 van het Modelreglement is in dit geval niet van toepassing (opzeggingsmogelijkheid binnen maximaal zes maanden van in gebruik gegeven gemeenschappelijke gedeelten of zaken).".

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

Toegevoegd wordt een extra lid 6, luidende:

"24.6 In afwijking van Artikel 24.3 is de Eigenaar van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2 zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van vlaggen, reclameborden en/of uithangborden, hierna ook te noemen: "**Reclameaanduidingen**", aan de pui/gevel van zijn Privé-gedeelte, zulks onder de volgende voorwaarden:

- de Reclameaanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden;
- de Reclameaanduidingen mogen niet in strijd zijn met enig ter plaatse geldend voorschrift;
- de Reclameaanduidingen mogen geen andere tekst bevatten dan die welke verband houden met het in het Privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep;
- de Reclameaanduidingen mogen slechts worden bevestigd op de daarvoor bij de oplevering van het Gebouw op de gevel aangebrachte plaats en manieren;
- eventuele precario die de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van die Eigenaar komen.

In afwijking van het vorenstaande is het aan de Eigenaar/Gebruiker van het Privé-gedeelte behorende tot de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van het/de daarboven gelegen Privé-gedeelte(n) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.".

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

De eerste zin van Artikel 27.1 komt te luiden als volgt:

"De Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 1 en 2 zijn verplicht elk Privé-gedeelte te gebruiken als bedrijfsruimte.

De Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 3 tot en met 20 zijn verplicht elk Privé-gedeelte te gebruiken als woning.

De Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met appartementsindices 21 tot en met 26 zijn verplicht elk Privé-gedeelte te gebruiken als berging/bedrijfsruimte.

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met in achtneming van de gemeentelijke bepalingen ter zake, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben."

Het is toegestaan een bedrijfsruimte te bewonen, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen en mits alle daartoe vereiste vergunningen."

Artikel 46

De Vereniging

Leden 1 en 2 worden vervangen en komen te luiden als volgt:

*"46.1 De Vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars gebouw Catharijnesingel 64 en Nicolaas Beetsstraat 2 te Utrecht.***

Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De Vereniging heeft haar zetel in Utrecht, doch kan elders kantoor houden."

Lid 3 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars en al hetgeen met vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, zowel in als buiten rechte, en in elk geval na een besluit van de Vergadering inhoudende instructie om in en buiten rechte op te treden."

Artikel 48

Boekjaar

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"Het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste Boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig december van het volgende kalenderjaar."

Artikel 51

Stemrecht

De eerste zin van lid 2 komt te luiden als volgt:

"Het totaal aantal stemmen dat door de Eigenaars kan worden uitgebracht bedraagt eenduizend achthonderd negenenzestig (1.869).

Elk Appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van de in Artikel 8 bedoelde breuken."

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

Toegevoegd wordt een extra lid 4, luidende:

"54.4 Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van Artikel 54.2 door staking

van stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die Vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de Eigenaars in onderling overleg of door de Rechtbank, sector Kanton, op eerste verzoek van een der Eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende Vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de Gemeenschap dan wel de Vereniging is.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Rechtbank, sector Kanton, rechter komen ten laste van de Eigenaars, 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 64

Huishoudelijk Reglement

Lid 6 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"64.6 Op verzoek van de Vergadering kan het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan worden gepubliceerd in de openbare registers."

Artikel 65

Wijziging van de Akte

Lid 4 wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"65.4 De termijn voor de oproeping van de Vergadering bedraagt tenminste vijftien dagen."

In lid 5 dient voor "afkoop" te worden gelezen: "afloop".

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

In dit artikel dient voor "de artikelen" te worden gelezen: "het artikel".

Artikel 69

Slotbepaling

Dit artikel wordt vervangen en komt te luiden als volgt:

"69.1 Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

69.2 Het eerste Boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de Akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

J. EERSTE BESTUURDER VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eerste bestuurder van de vereniging van eigenaars wordt hierbij benoemd:

Berlage Vastgoedbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel in Amsterdam, met adres Jan Willem Brouwersstraat 12H, 1071 LJ Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75163888.

K. SPLITSINGSVERGUNNING/HUISNUMMERBESLUIT

Splitsingsvergunning

Blijkens aangehechte email van de gemeente Utrecht de dato zeven april tweeduizend vijftientig is een vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist zolang de werkzaamheden verband houdende met de omgevingsvergunning met kenmerk GU-Z2024-0020708 niet zijn voltooid. De bedoelde werkzaamheden zijn op heden niet voltooid waarvan blijkt uit een email

bericht van de Gerechtigde de dato vijf juni tweeduizend vijftientig.

Huisnummerbesluit

Met betrekking tot de nieuwe huisnummering is op vier december tweeduizend vierentwintig een huisnummerbesluit genomen, van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht.

L. **VOLMACHT**

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

M. **WOONPLAATSKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de Gerechtigde woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AANGEHECHTE STUKKEN:

- Excel lijst;
- volmacht;
- tekening;
- bewijs van in depotname;
- email gemeente inzake splitsingsvergunning;
- huisnummerbesluit; en
- verklaring hypotheekhouder.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze 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 van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en dertig minuten.

(volgen:) de handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) C. Bijl

Ondergetekende, mr. Christian Bijl, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(getekend:) C. Bijl

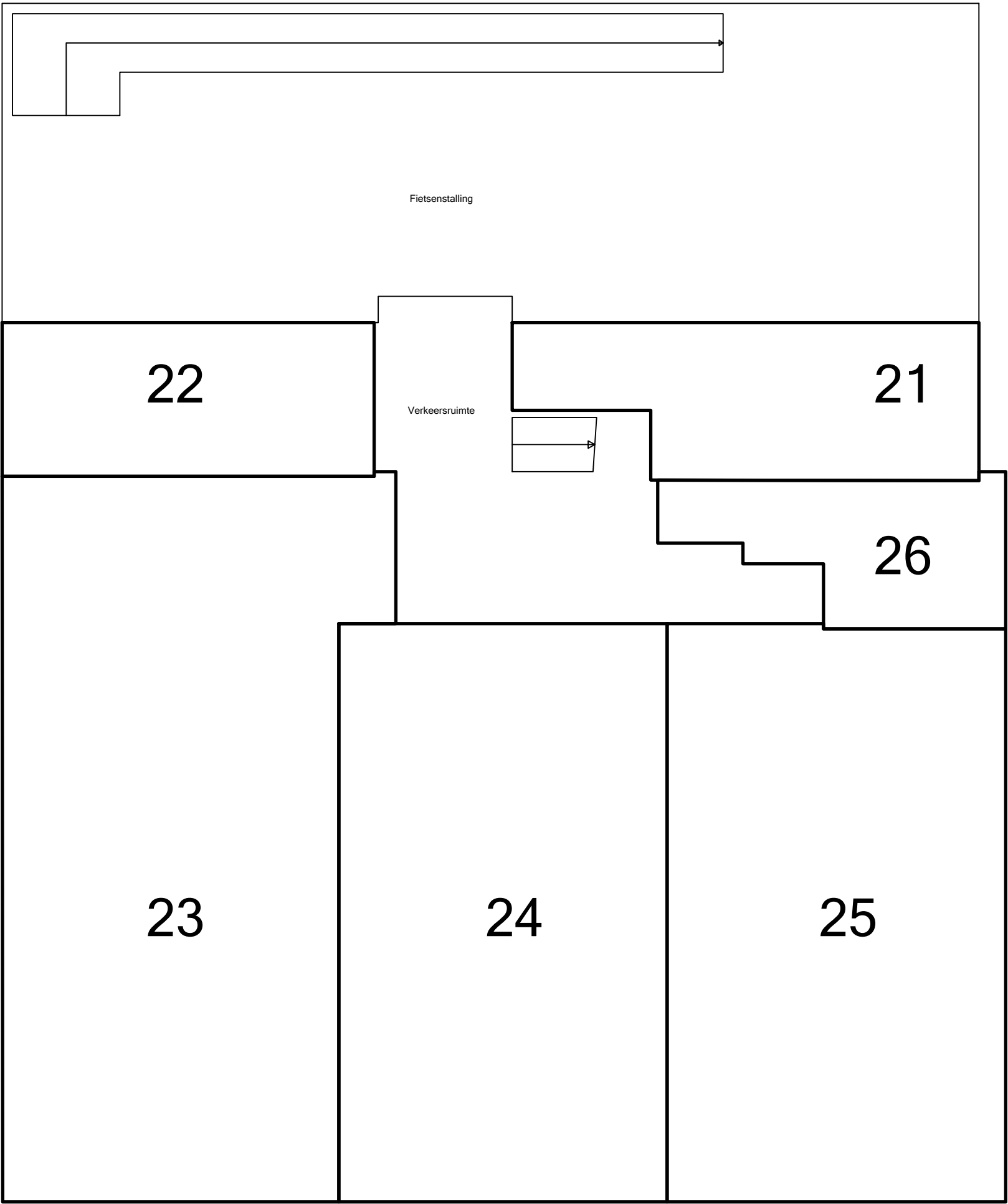
Ondergetekende, mr. Christian Bijl, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20250605100072, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Catharijne Sectie: D Nr(s): 7224

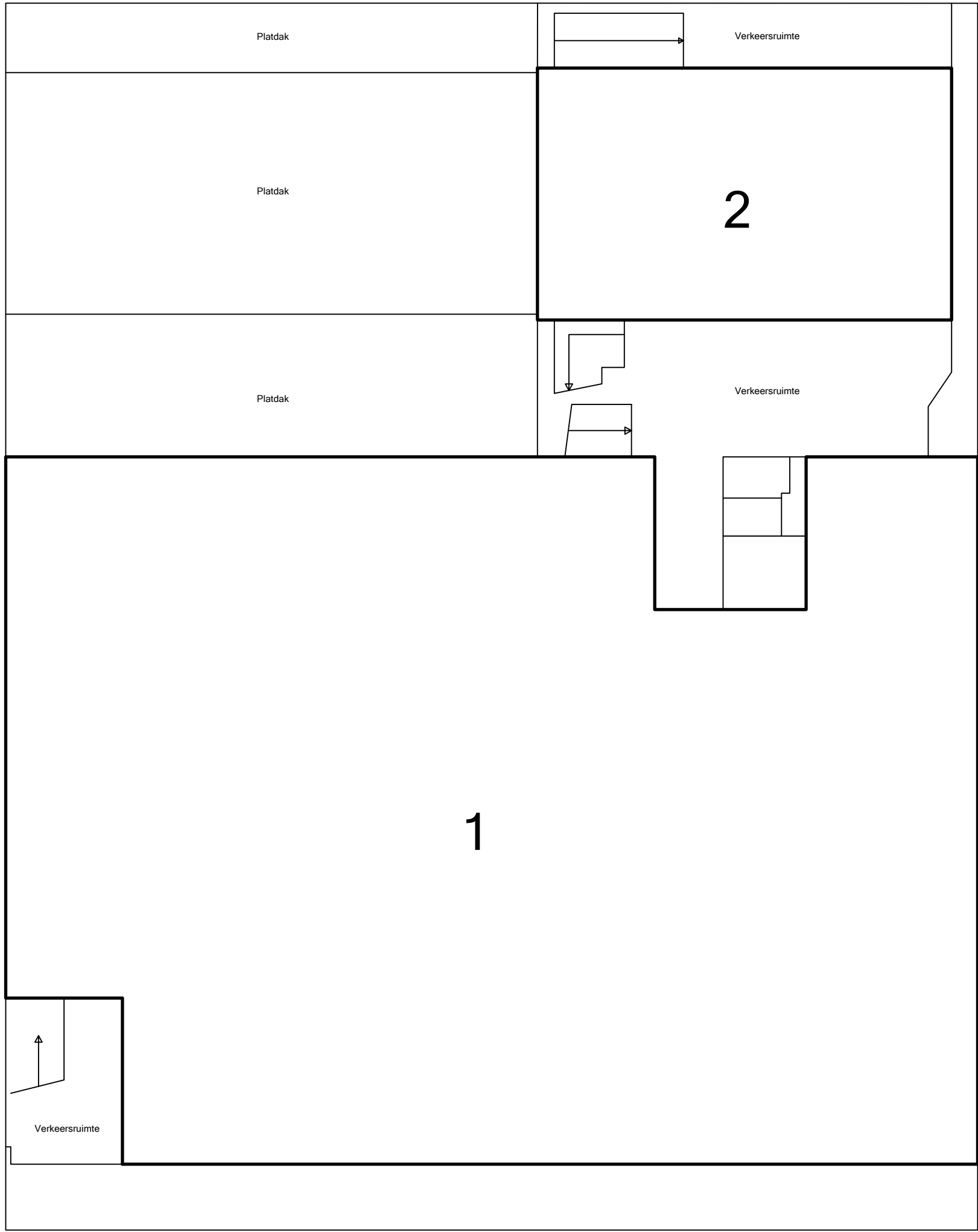
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 11489A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20250605100072.

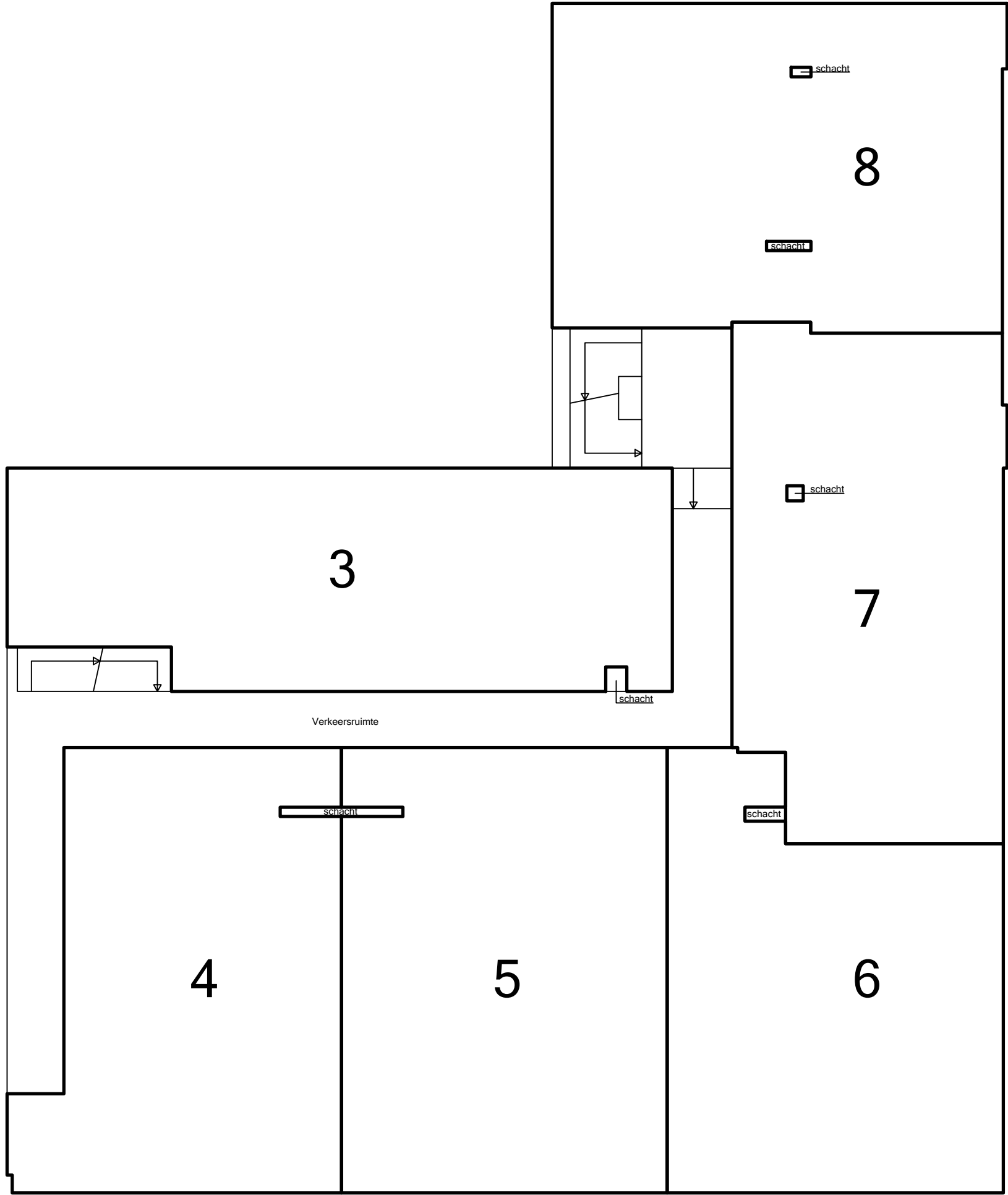
De bewaarder



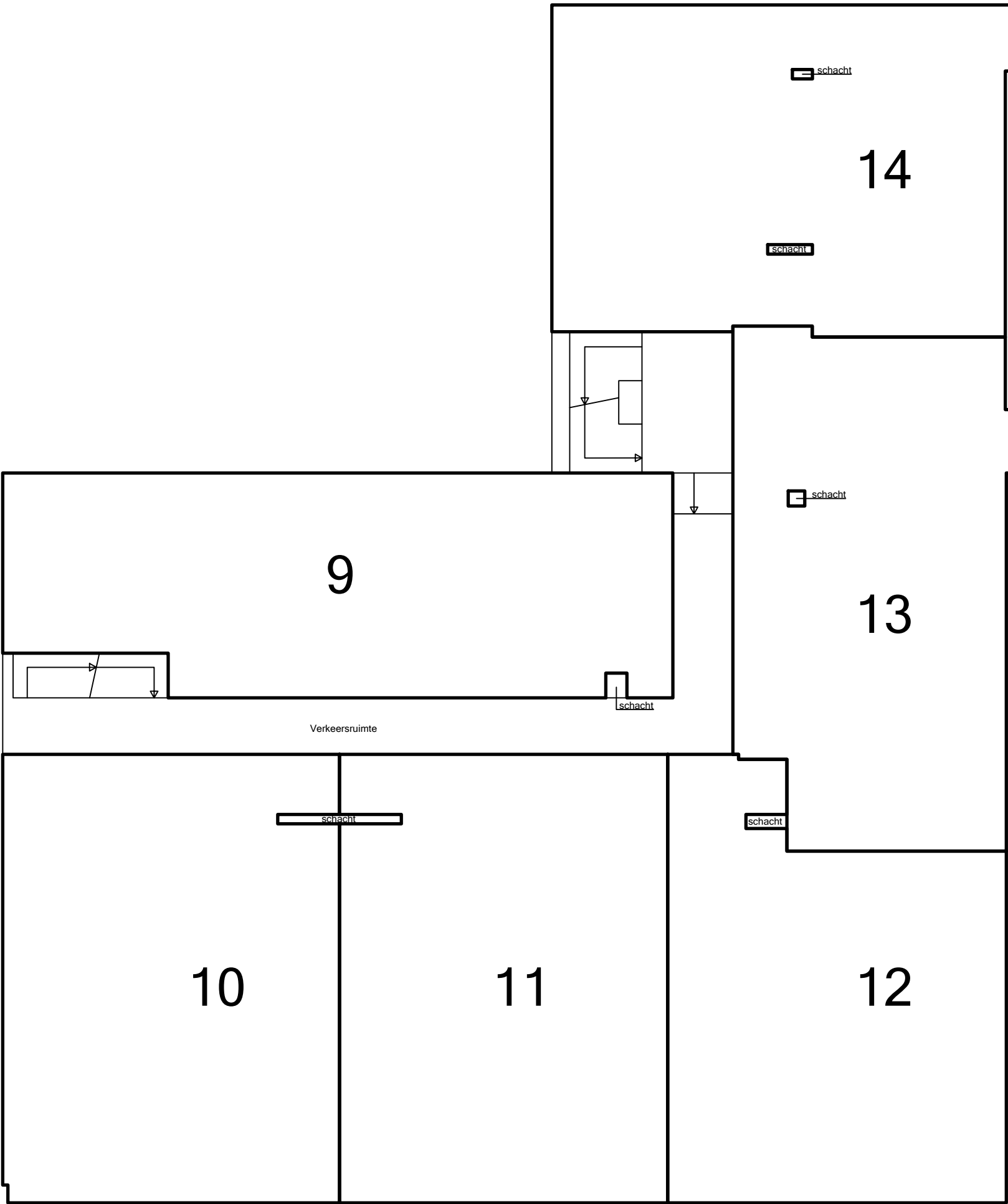
Kelder
1:100



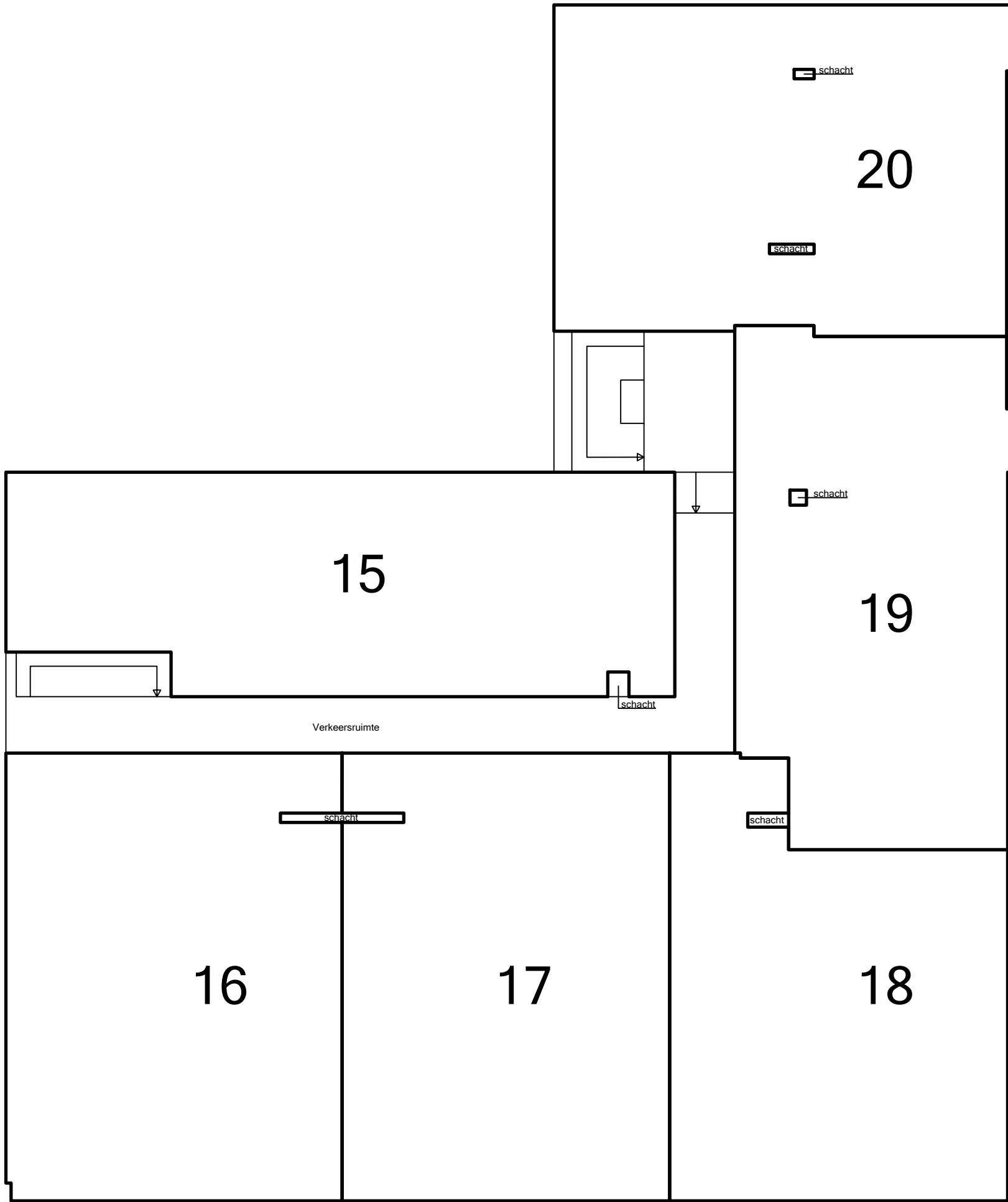
Begane grond
1:100



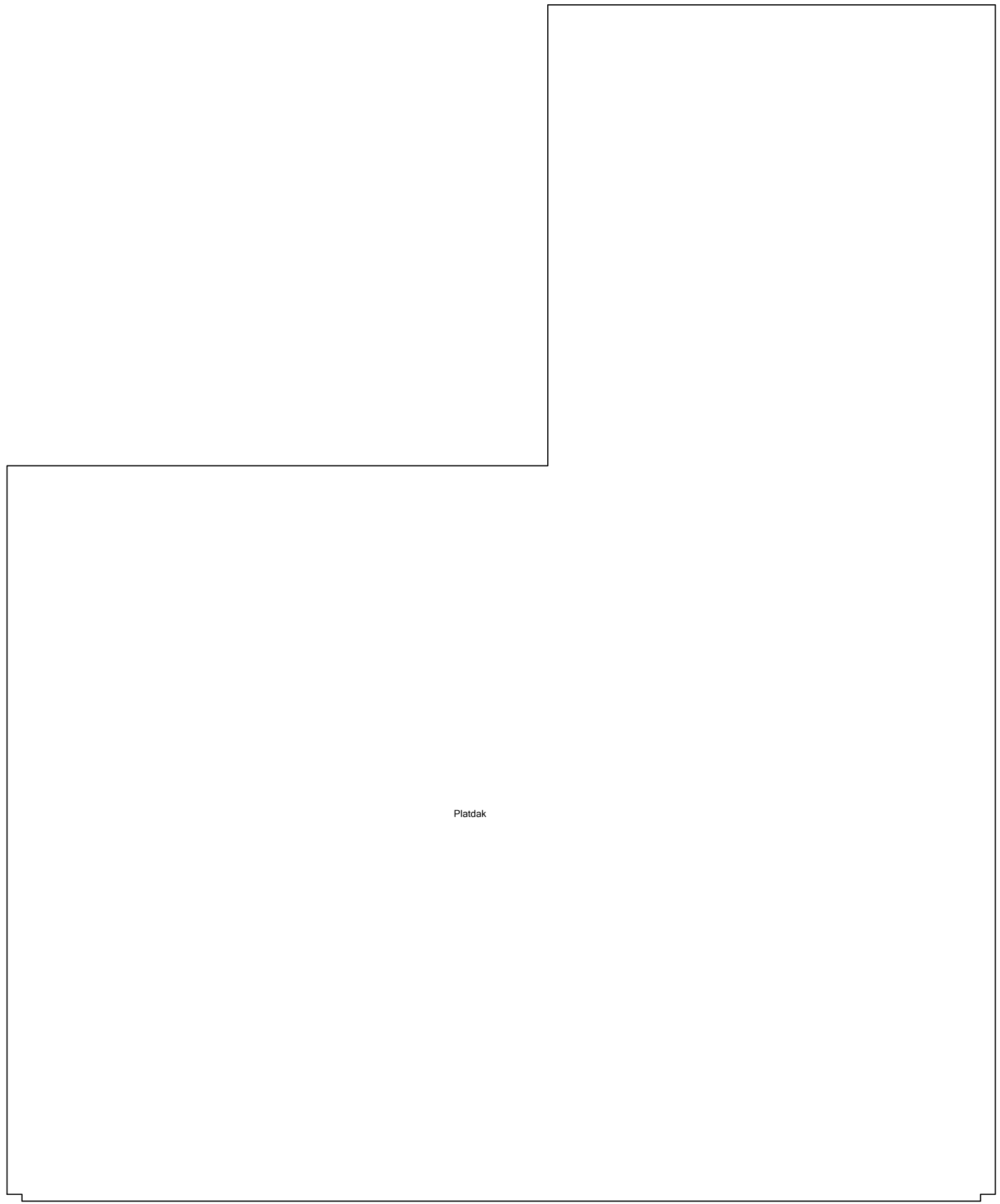
Eerste verdieping
1:100



Tweede verdieping
1:100

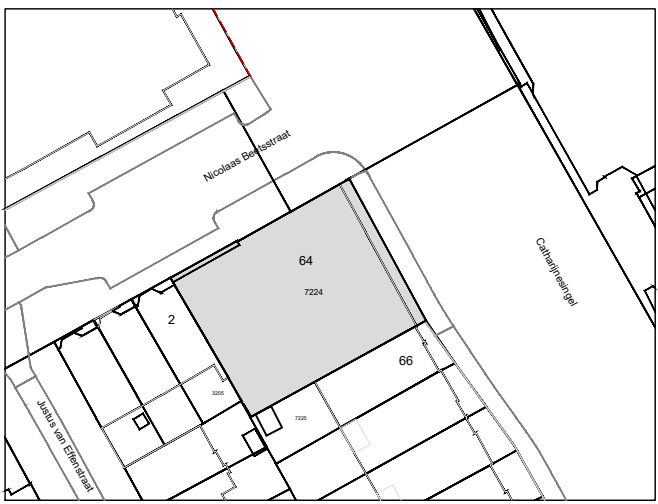
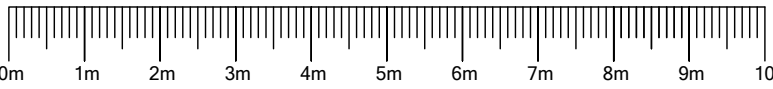


Derde verdieping
1:100



Dak
1:100

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
kadastraal bekend,
Gemeente Catharijne, sectie D
Nummer 7224
d.d.
de notaris:



Stads:
Kadastraal bekend: Gemeente Catharijne
Sectie: D
Nummer: 7224
Schaal: 1:1000

AVB
James Wattstraat 60h
1027 GM Amsterdam
T: 020-4403306
E: info@avb.nl
W: avb.amsterdam

Werk:
Catharijnesingel 64 te Utrecht

Opdrachtgever:
Berlage Vastgoedfonds I CV

Onderwerp:
Splitsingstekening

Datum:
03 juni 2025

Datum gewijzigd:
A:
B:
C:
D:

Schaal:
1:100

Formaat:
A0

Getekend:
GvS

Tekeningnummer:

SPS01