

Utrecht OZ4 13089/81

23-01-2004 09:00

Ekdomeer mr. F. van / 20030940.A01



20040123000416

2 volbladen

Kadaster

met 26 vervolgblad(en)
~~zonder~~

Ref. 20030940.A01

Heden, zestien januari tweeduizend vier,

verscheen voor mij, mr FRANK VAN EKDOM, notaris te Utrecht:

mevrouw Mr. Michelle Herma Hubertina Senden, kantooradres 3581 BD Utrecht, Maliesingel 15, geboren te Kerkrade op zeventien februari negentienhonderd zeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Mr. Drs. Jozef Johannes Maria VISSER, wonende te 3572 EM Utrecht, Biltstraat 150, geboren te Den Haag op acht augustus negentienhonderd achtenveertig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3197479994, uitgegeven op twaalf juli tweeduizend één, ongehuwd en geen geregistreerd partner,

hierna te noemen: "de gerechtigde".

De comparant, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit *het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Adriaanstraat 1, 1A en 1B te Utrecht, (3581 SB), kadastraal bekend gemeente Absteede, sectie B nummer 5507, groot acht en zestig centiare (68 ca), hierna te noemen "het gebouw"*.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op acht oktober negentienhonderd negenennegentig (8-10-1999) in register 4, deel 11067, nummer 16, van een afschrift van een akte van levering die op zeven oktober negentienhonderd negenennegentig (7-10-1999) is verleden voor mij, notaris.

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde *geen* lasten en beperkingen bekend.

C. VOorgenomen SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.**SPLITSINGSTEKENING**

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, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 3 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht heeft op zevenentwintig oktober tweeduizend drie (27-10-2003) een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 6719-A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze

Hyp. 4

Zie tekening in band 212 onder nummer 62

akte gehecht.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain en op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Adriaanstraat 1 te 3581 SB Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B, complexaanduiding 6719-A, appartementsindex 1, uitmakende het één/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Adriaanstraat 1, 1A en 1B te Utrecht, (3581 SB), kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B nummer 5507, groot acht en zestig centiare (68 ca), zoals op de aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw met dakterras, plaatselijk bekend Adriaanstraat 1A te 3581 SB Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B, complexaanduiding 6719-A, appartementsindex 2, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Adriaanstraat 1, 1A en 1B te Utrecht, (3581 SB), kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B nummer 5507, groot acht en zestig centiare (68 ca), zoals op de aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 2;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Adriaanstraat 1B te 3581 SB Utrecht, kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B, complexaanduiding 6719-A, appartementsindex 3, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als Adriaanstraat 1, 1A en 1B te Utrecht, (3581 SB), kadastraal bekend gemeente Abstede, sectie B nummer 5507, groot acht en zestig centiare (68 ca), zoals op de aangehechte tekening aangeduid met het cijfer 3;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit model-reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te

Kadaster

Ref. 20030940.A01

Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 6987, nummer 1.

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt:

- "1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:
- appartementsindex 1: één/tweede gedeelte;
 - appartementsindex 2: één/vierde gedeelte;
 - appartementsindex 3: één vierde gedeelte."

De ongelijkheid in de aandelen is gelegen in het feit dat appartementsindex 1 groter is dan appartementsindex 2 en 3.

Artikel 3

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro).

Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (5.000 euro).

Artikel 9

In lid 1 onder b vervallen de woorden:

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé-gedeelten) en voor".

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

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

Artikel 13

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming".

Deze is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privé-doeleinden.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben.

In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Voorts wordt aan artikel 17 een lid toegevoegd, luidende:

"8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is."

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:

"alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan".

Artikel 18

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

"Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen.

Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald."

Artikel 28

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

"2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Adriaanstraat 1, 1a en 1b te Utrecht" aan Adriaanstraat 1, 1a en 1b te 3581 SB Utrecht.

De vereniging is gevestigd te Utrecht, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 32

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

Lid 4 wordt gewijzigd in:

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende

Kadaster

Ref. 20030940.A01

(onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door:

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Utrecht op een door het bestuur vast te stellen plaats."

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt 4 (vier). De eigenaar van appartementsindex 1 brengt twee (2) stemmen uit en de eigenaren van appartementsindex 2 en 3 brengen ieder één (1) stem uit."

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:

"Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 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 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

- "2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

G. **BENOEMING**

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

H. **HUISNUMMER WIJZIGING**

Door de gemeente Utrecht is op zevenentwintig augustus tweeduizend drie (27-08-2003) een besluit tot wijziging huisnummering inzake Adriaanstraat 1 en 1 bis te Utrecht, zoals blijkt uit een aan deze akte gehechte brief van de gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling, Bouwbeheer, met kenmerk HS2033511.

I. **TOESTEMMING**

Van de toestemming van AMEV Bedrijfshypotheke, inzake voormelde splitsing in appartementsrechten blijkt uit een aan deze akte gehecht fax de dato vijftien januari tweeduizend vier (15-1-2004).

J. VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

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

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

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

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) F. van Ekdor

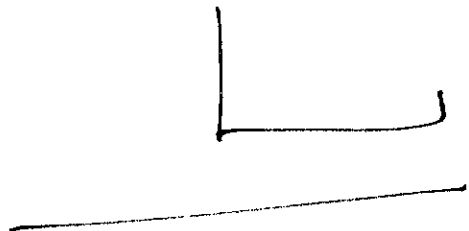
De ondergetekende:

Mr. FRANK VAN EKDOM, notaris te Utrecht, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte de vereiste vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is verleend en onherroepelijk geworden.

(w.g.) F. van Ekdor

De ondergetekende:

Mr. FRANK VAN EKDOM, notaris te Utrecht, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

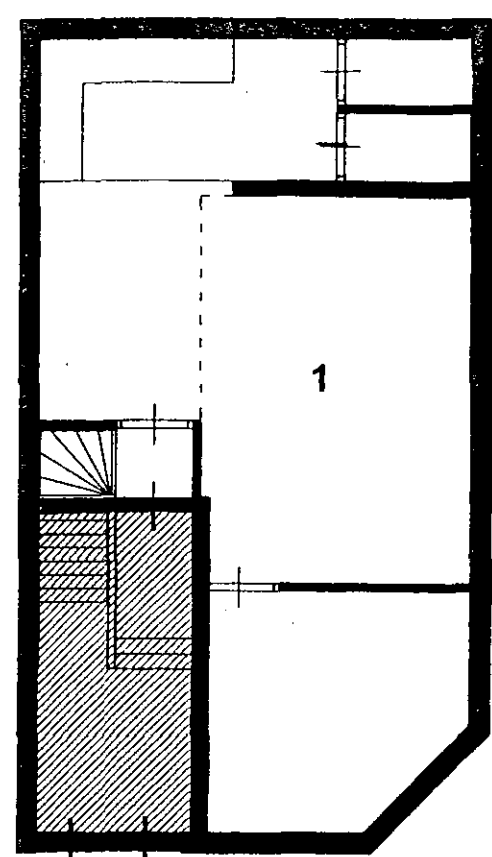


Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op 23-01-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 13089 nummer 81.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20040123000009.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



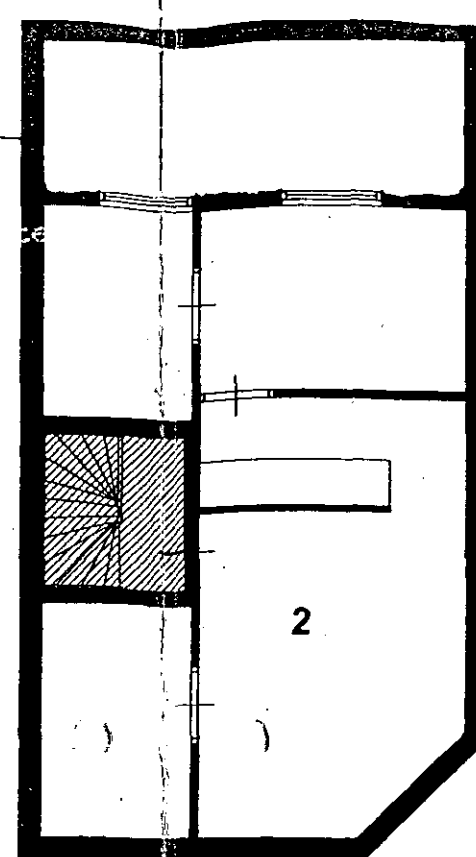
Appartement 1 begane grond

Voor het in de splitsing te betrekken recht gemeente Abstede, sectie B, nummer 5507 is de complexaanduiding 6719 A.

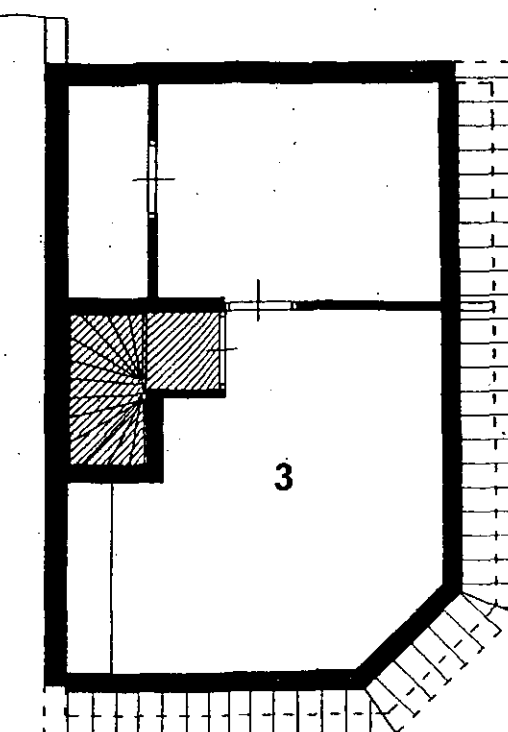
De Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht, d.d. 27 oktober 2003 (getekend:) Mr W. Louwman

VOOR AFSCHRIFT: (getekend:) Mr F. van Ekdom

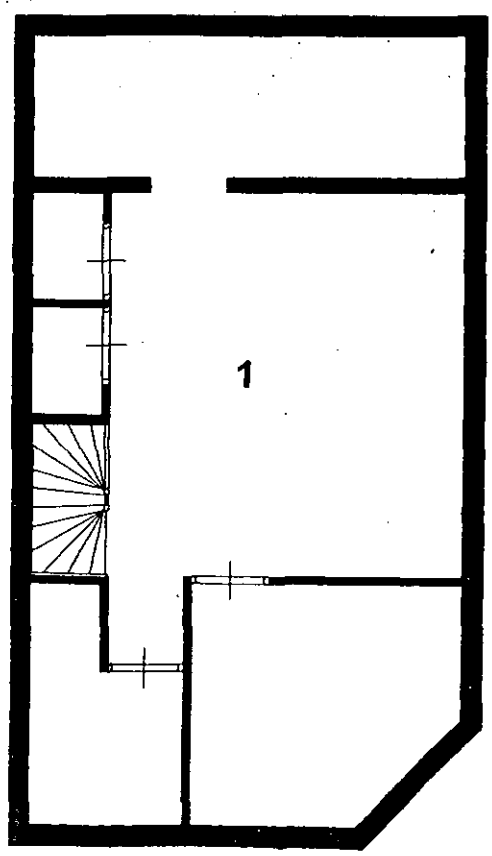
Ondergetekende, Mr F. van Ekdom, notaris met als plaats van vestiging Utrecht, verklaart dat deze tekening eensluitend is met de ter inschrijving aangeboden tekening.



Appartement 2 eerste verdieping

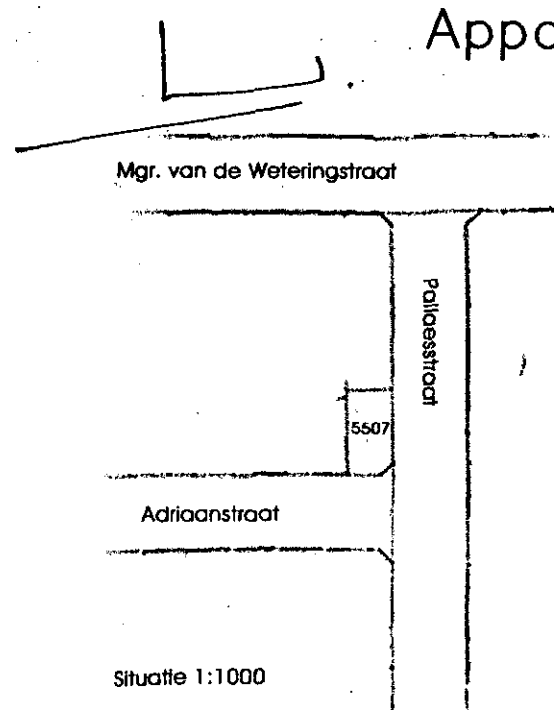


Appartement 3 tweede verdieping

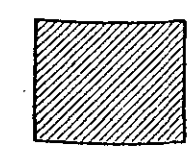
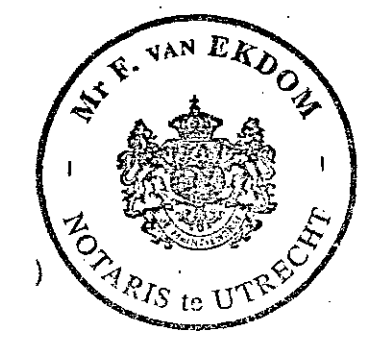


Appartement 1 souterrain

Appartement 1



Appartement 2



gemeenschappelijke verkeersruimten

Kopie kadastrale kaart zie bijlage

Kadastraal bekend als:

gemeente Abstede, sectie B nummer 5507

Adriaanstraat 1 te Utrecht i.o.v. dhr Visser

Schaal 1:100

Kadastrale splitsings tekening

d.d. 21-07-2003
get. A. van Bragt

23.2903



Zie tekening in band 212 onder nummer 62

Bijlage 20040123-000009

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 13089 nummer 81
te Utrecht