

Ref: 2008.0431.01 EI  
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, zes april tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Yvonne Stevens, notaris te Groningen:  
de heer mr. Eildert Jantinus Idema, geboren te Coevorden op twee december negentienhonderd tweeënzeventig, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Stevens Idema Notariaat te Groningen, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer Peter van der Gugten, geboren te 's Gravenmoer op vierentwintig januari negentienhonderd drieënvijftig, wonende te 3121 XE Schiedam, Kaag 5, zich legitimerende met een paspoort nummer NYF6KR1K4, afgegeven te Schiedam op één april tweeduizend acht, bij het verstrekken der volmacht handelend als rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Proper-Stok Groep B.V.**, aldaar kantoorhoudende aan de Bahialaan 100 (3065 WC), correspondentieadres: Postbus 22050, 3003 DB Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder nummer 24172190, hierna te noemen: '**de gerechtigde**'.  
De comparant, handelend als vermeld, verklaart:  
**dat** de gerechtigde eigenaar is van:  
een perceel grond, gelegen te Groningen nabij de P.J. van Kerckhoffstraat, kadastraal bekend gemeente **Groningen, sectie A nummers 10983, 10986 en 10987**, respectievelijk groot negentien are en vijf centiare, één are en zesentwintig centiare en vijfentachtig centiare alsmede het perceel kadastraal bekend gemeente **Groningen sectie F nummer 3329**, groot zeventig centiare, hierna ook te noemen het gebouw of het complex;  
**dat** de eigendom van de hiervoor vermelde percelen grond door de gerechtigde is verkregen krachtens een akte van levering houdende kwijting voor de koopprijs en de verklaring dat artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was, op vijf februari tweeduizend acht voor mij, notaris, verleden en bij afschrift ingeschreven bij het kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op zes februari tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54045, nummer 51;  
**dat** de gerechtigde beoogt op voormelde percelen grond een appartementengebouw te stichten, welk gebouw zal bevatten:

- drie bedrijfsruimten/commerciële ruimten, gelegen op de begane grond;
- zesenvijftig (**56**) woningen, gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping en zesenvijftig (**56**) bijbehorende bergingen op de begane

grond;

alles met toebehoren, plaatselijke aanduiding nog onbekend;

**dat** de gerechtigde reeds voor het gereedkomen van de te stichten en te realiseren opstallen wenst over te gaan tot splitsing daarvan in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van voormeld Wetboek;

**dat** de splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad en op welke tekening de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van de opstallen en de grond welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform artikel 5:109, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 59;

**dat** door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventwintig maart tweeduizend negen een verklaring is afgegeven, welke verklaring is gesteld op voormelde tekening;

**dat** volgens deze verklaring de complexaanduiding 12460-A is vastgesteld van de in de splitsing te betrekken opstallen met de daarbij behorende grond;

**dat** vorenbedoelde tekening aan deze akte is gehecht;

**dat** gemelde percelen grond met de daarop te stichten opstallen zullen worden gesplitst in negenenvijftig (59) appartementsrechten, alle kadastraal bekend als gemeente **Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A**, met de hieronder vermelde APPARTEMENTSINDICES

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke

- aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 5;
  6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 6;
  7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 7;
  8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 8;
  9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 9;
  10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 10;
  11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 11;
  12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 12;
  13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met

- bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 13;
14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 14;
  15. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 15;
  16. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 16;
  17. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 17;
  18. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 18;
  19. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 19;
  20. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 20;
  21. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 21;
  22. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de

- woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijk aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 23;
  24. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 24;
  25. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 25;
  26. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 26;
  27. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 27;
  28. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 28;
  29. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 29;
  30. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 30;

31. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 31;
32. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 32;
33. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 33;
34. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 34;
35. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 35;
36. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 36;
37. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 37;
38. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 38;
39. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen,

- sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 39;
40. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 40;
  41. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 41;
  42. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 42;
  43. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 43;
  44. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 44;
  45. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 45;
  46. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 46;
  47. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 47;
  48. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke

- aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 48;
49. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 49;
  50. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 50;
  51. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 51;
  52. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 52;
  53. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 53;
  54. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 54;
  55. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 55;
  56. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 56;
  57. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met



- bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 57;
58. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 58;
59. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijke aanduiding nog onbekend, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, complexaanduiding 12460-A, appartementsindex 59;
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

#### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot::

- a. voormelde splitsing in appartementsrechten;
- b. richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op;
- c. de vaststelling van een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit:
  1. de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op achttien januari daarna in register Hypotheken 4, deel 10306, nummer 77. De bepalingen van deze akte worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en op deze splitsing van toepassing zijn.
  2. de navolgende uitwerkingen, aanvullingen en wijzigingen van na te melden artikelen van het reglement:

#### UITWERKING/AANVULLING EN/OF WIJZIGINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 8 lid 1 van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

1. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten. Aan over- of ondermaat kunnen geen rechten worden ontleend. Ieder van de deelgenoten is in de algemene gemeenschap

gerechtigd voor de na te melden breukdelen:

- de eigenaar van appartementsrecht met index 1, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 2, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 3, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 4, voor het negentien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 5, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 6, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 7, voor het vijfentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 8, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 9, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 10, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 11, voor het eenentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 12, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 13, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 14, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 15, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 16, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 17, voor het negentien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 18, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 19, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 20, voor het vijfentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 21, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;

- de eigenaar van appartementsrecht met index 22, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 23, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 24, voor het eenentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 25, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 26, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 27, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 28, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 29, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 30, voor het negentien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 31, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 32, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 33, voor het vijfentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 34, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 35, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 36, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 37, voor het eenentwintig/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 38, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 39, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 40, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 41, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 42, voor het vijftien/ééenduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;

- de eigenaar van appartementsrecht met index 43, voor het negentien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 44, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 45, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 46, voor het vijfentwintig/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 47, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 48, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 49, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 50, voor het eenentwintig/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 51, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 52, voor het vijftien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 53, voor het eenentwintig/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 54, voor het zesendertig/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 55, voor het tweehonderdenvier/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 56, voor het veertien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 57, voor het veertien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 58, voor het veertien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte;
- de eigenaar van appartementsrecht met index 59, voor het veertien/éénderduizendéénhonderdzevenenzeventigste gedeelte.

De in dit artikellid vermelde aandelen in de Gemeenschap zijn gerelateerd aan de gebruiksoppervlakte (GBO) van een Privé Gedeelte waarop de onderscheiden Appartementsrechten het uitsluitend recht van gebruik geven en vervolgens vereenvoudigd naar een percentage van het geheel.

Onder vernummering van artikel 8 lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw vierde lid toegevoegd, luidende:

4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan, met uitzondering van de appartementsrechten die als bedrijfsruimte worden gebruikt, zijnde appartementsindices 53, 54 en 55.

Aan artikel 9 van het modelreglement wordt een derde lid toegevoegd:

3. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan gebruik, onderhoud, reparatie en vernieuwing (waaronder schilderwerken) van de hal, het trappenhuis, de gang tussen de bergingen, de liftinstallaties, de bel-/intercominstallatie met deuropener, de galerij alsmede het binnengebied met toebehoren uitsluitend ten laste komen van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 52 en 56 tot en met 59.

Artikel 12 lid 1 van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.

Aan artikel 12 wordt een vijfde lid toegevoegd:

5. Het bestuur casu quo de beheerder 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 terzake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur welke voldoet aan de Wet Omzetbelasting 1968 ten name wordt gesteld van- en rechtstreeks wordt gezonden aan een zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in de Akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 17 eerste lid onder a van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

Artikel 17 lid 1 onder a

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
  - a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels van de appartementsrechten die conform de onderhavige akte van splitsing, de bestemming woonruimte hebben (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties van bedoelde appartementsrechten), de balkonconstructies, 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 wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

Artikel 17 eerste lid onder d van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

Artikel 17 lid 1 onder d

- 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 van de appartementsrechten die bestemd zijn om als woonruimte te worden gebruikt en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende standaard hang- en sluitwerk.

Artikel 17 lid 2 komt te vervallen en wordt vervangen door:

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 de 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;
  - d. de gevels van de begane grond voorzover deze deel uitmaken/grenzen aan de appartementsrechten die als bedrijfsruimte worden gebruikt.

Aan artikel 20 wordt een derde lid toegevoegd:

3. 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) of daarin brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen te hebben. Het bestuur heeft ten allen tijde en zonder voorafgaande waarschuwing het recht om dergelijke obstakels te (doen) verwijderen. Voorts is het niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten te roken.

Aan artikel 21 wordt een vijfde lid toegevoegd:

5. De afvoer van huisvuil en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vereniging, het Bestuur en de regels op te nemen in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, hallen of in de trappenhuisen en/of ander Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

Onder vernummering van het bestaande lid 3 tot lid 4 wordt in artikel 22 een nieuw derde lid toegevoegd:

3. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars en/of gebruikers van de privé-gedeelten met indexnummers 53, 54 en 55 zonder toestemming en zonder enige vergoeding aan de Vereniging bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, vlaggenmasten, naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van hun privé-gedeelten, mits deze voorwerpen niet hoger reiken dan de vloer van de direct daarboven gelegen appartementsrechten; deze aanduidingen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het privé gedeelte uitgeoefende diensten en mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden of andere hinderlijke effecten veroorzaken en/of uitzicht belemmeren.

Aan artikel 25 worden toegevoegd de leden 4, 5, 6 en 7, luidende:

4. De bestemming van de privé-gedeelten is voor wat betreft:
  - de appartementsindices 1 tot en met 52 en 56 tot en met 59: zelfstandige woonruimte met (in pandige) berging op de begane grond;
  - het appartementsindex 53: bedrijfsruimte met (in pandige) berging op de begane grond;
  - de appartementsindices 54 en 55: bedrijfsruimte.
5. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé Gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de omschrijving van de Appartementsrechten gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden

ingetrokken.

Een door de Vergadering verleende toestemming laat onverlet de verplichtingen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de publiekrechtelijke bestemming van het Privé Gedeelte.

In geval van een afwijkend gebruik zoals hiervoor bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

6. Het is niet toegestaan in de Privé Gedeelten beroepsmatig activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, noch daarin gelegenheid te geven tot het beroepsmatig (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de Privé Gedeelten te exploiteren als horecagelegenheid, pension- of kamerverhuurbedrijf.
7. Indien vermeende overlast als gevolg van de aard van de vloerbedekking en/of de bij het leggen van de vloerbedekking gehanteerde technieken aan de orde is, is het Bestuur bevoegd om op verzoek van de klager een meting te laten uitvoeren. Indien de meting uitwijst dat een en ander niet voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen, komen de kosten van bedoelde meting ten laste van de Eigenaar wiens vloerbedekking de overlast veroorzaakt. Deze Eigenaar dient bovendien zodanige maatregelen te treffen dat een en ander alsnog in overeenstemming met bedoelde normen is. Indien de meting uitwijst dat een en ander wel voldoet aan de hierna in Artikel 26 bedoelde normen is geen sprake van overlast en komen de kosten van de meting ten laste van de klagende Eigenaar. Vloerbedekking van harde materialen is evenwel te allen tijde toegestaan in de tot een privé-gedeelte behorende sanitaire ruimten en berg ruimten.

Artikel 26 lid 1 van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

1. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan, anders dan in sanitaire ruimten en bergingen, harde vloeren zoals bijvoorbeeld parket of plavuizen aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+10dB (gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2).

Aan artikel 30 wordt een vierde lid toegevoegd:

4. Alle zich in een privé-gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé-gedeelte zijn en



blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het laatstbedoelde privé-gedeelte.

Artikel 42 lid 2 van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

2. De vereniging draagt de naam: Vereniging van Eigenaars appartementencomplex Bloemhof gelegen op de hoek Bloemsingel/P.J. Van Kerckhoffstraat te Groningen. De verkorte naam is: 'VVE Bloemhof'.

De vereniging is gevestigd te Groningen.

Artikel 47 lid 2 van het modelreglement komt te vervallen en wordt vervangen door:

2. Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel 8, lid 1 bedoelde breuken.

In artikel 47 worden de leden 3 en 4 vernummerd tot 4 en 5 en wordt een nieuwe derde lid toegevoegd:

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid van dit Artikel is – voor zolang één eigenaar meer dan de helft van het in het vorige lid bedoelde aantal stemmen kan uitbrengen – de betreffende eigenaar slechts bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen, dat gelijk is aan het aantal stemmen dat de overige eigenaars zouden kunnen uitbrengen, ook al zijn laatstbedoelde eigenaars niet in de Vergadering aanwezig of vertegenwoordigd.

Artikel 53 lid 7 komt te vervallen en wordt vervangen door:

7. Het bestuur vergadert zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

Artikel 63 van het modelreglement wordt vernummerd tot artikel 65.

Toegevoegd aan het modelreglement worden artikel 63 en 64, luidende:

### **Overgangs- en slotbepalingen.**

#### **Artikel 63. Overgangsbepalingen.**

1. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de Appartementsrechten door de vennootschap aan derden is geleverd.
3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering.

4. Bij de eigendomsoverdracht door de gerechtigde aan de verkrijger(s) zal door de verkrijger(s) een bedrag van éénhonderd dertien euro en vijfenveertig eurocent (€ 113,45) per verkregen Appartementsrecht verschuldigd zijn als éénmalige inleg en bestemd als “start/werkkapitaal” van de Vereniging van Eigenaars.
5. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het Appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het Bestuur van de Vereniging of aan een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige Reglement en/of de Tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze Akte of van de Tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste appartement is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8 eerste lid op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten nadien correspondeert met het werkelijke aantal gebruiksoppervlakten (GBO's), zoals in Artikel 8 eerste lid bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen servicekosten, bijvoorbeeld in de kostentoe rekening zoals bedoeld in Artikel 8 vijfde lid, is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.
6. Het eerste boekjaar gaat heden in en loopt tot eenendertig december van het jaar waarin het gebouw wordt opgeleverd. (verlengd boekjaar).

#### **Artikel 64. Slotbepalingen**

##### **I. Index**

Alle bedragen vermeld in het Reglement, met uitzondering van het in Artikel 15, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: **C.B.S.**, te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een

breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumenten-prijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices 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 C.B.S. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit Artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

#### BENOEMING

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

#### SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

#### BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de lasten en beperkingen bekend welke voortvloeien uit de terzake van de voren omschreven eigendomsoverdracht van toepassing verklaarde Algemene- en Bijzondere Verkoopvoorwaarden Gemeente Groningen 'Projectmatige bouw' van april tweeduizend vier, welke, voor zover thans van toepassing woordelijk luiden als volgt:

#### **begin aanhaling**

##### Artikel 8

##### Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. *Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.*
- b. *De ten laste van de koper komende verplichtingen als bedoeld onder a. ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.*

##### Artikel 9

##### Bebouwing

- a. *Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen, conform het hieromtrent in het verbandschrift gestelde, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.*
- b. *Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk 2*

- (twee) maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk 24 (vierentwintig) maanden na het onherroepelijk zijn van de bouwvergunning.*
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van of namens het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.*
  - d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
  - e. De in lid c van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens verkrijger gesloten koop- aannemingsovereenkomst. Hierbij garandeert de koper jegens de gemeente de onroerende zaak te bebouwen als in dit artikel aangegeven.*

#### Artikel 10

##### Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

*Koper is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 9, lid e, alsmede in de notariële akte van levering het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.*

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. Het in dit lid bepaalde ten aanzien van de verplichting tot zelfbewoning en verbod om in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren geldt niet ten aanzien van de (gedeelten van) bebouwing die als commerciële ruimte kan worden aangeduid.*
- b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:*
  - 1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.*
  - 2. executoriale verkoop.*
  - 3. overlijden van de koper.*

- c. *Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:*
  - 1. *verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.*
  - 2. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.*
  - 3. *verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden.*
- e. *Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).*

#### Artikel 11

##### Inrichting, afscheiding, onderhoud

*Koper is verplicht:*

- a. *het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden.*
- b. *de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.*
- c. *om, conform het gestelde in het bestemmingsplan, te parkeren in de nabij gelegen parkeergarage(s).*
- d. *het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.*
- e. *de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikelen 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.*
- f. *zich te houden aan de voorwaarden en verplichtingen van Essent die zijn meegestuurd met de brief van de gemeente van veertien maart tweeduizend zes met kenmerk RO6.17082. Koper vrijwaart de gemeente van claims van Essent en andere derden terzake van schade wegens het niet, niet tijdig of onvoldoende houden aan het gestelde in de hiervoor genoemde brief en de voorschriften. (enzovoorts)*

### Artikel 17

#### Boetebeding

*Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel de verkrijger en diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.*

*Voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 9, 10, 12, 15, 16, 18 en 20 bedraagt de boete 10% (tien procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat.*

*Voor zover het betreft de artikelen 5 en 11 bedraagt de boete 5% (vijf procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 5000,-- (vijfduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.*

*Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3 sub b, 5, en 10. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de verkrijger geldt het voorgaande niet voor de artikelen 9 en 10.*

### Artikel 18

#### Kettingbeding

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 9, 10, 11, 17 en 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. *Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, behalve de artikelen 9 en 10, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

### Artikel 19

#### Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. *Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.*
- b. *De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers. In geval de gemeente meewerkt aan rechtstreekse overdracht in eigendom aan de verkrijgers van de koper, als bedoeld in artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zal de onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting worden geconstateerd bij de in dat kader te passeren notariële (leverings)akte(n), welke akte(n) zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers.*

#### Artikel 20

##### Terreingebruiksovereenkomst

*Koper is verplicht, uiterlijk vóór de aanvang van de bouw van de te stichten bebouwing, ter zake van het tijdelijke gebruik door hem van grond, eigendom van de gemeente in verband met de realisering van de te stichten bebouwing met de gemeente een terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.*

##### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

*Te dezen wordt nog verwezen naar de in het verbandschrift opgenomen bijzondere voorwaarden, welke woordelijk luiden als volgt:*

##### Artikel 2

*Artikel 10, lid a. is niet van toepassing op de commerciële ruimte.*

##### Artikel 3

*Het parkeren dient conform het gestelde in het bestemmingsplan, te geschieden in de nabije parkeergarage(s).*

##### Artikel 4

*Op de onroerende zaak rust een besluit ex artikel 55 Wet Bodembescherming. Dit houdt in dat er een beschikking is afgegeven omtrent de onroerende zaak. Deze beschikking is openbaar en wordt bij het kadaster en de openbare registers bewaard. Koper verklaart nadrukkelijk kennis te hebben genomen van deze beschikking. Ondanks deze aanduiding is de onroerende zaak geschikt voor het beoogd gebruik.*

##### Artikel 5

*Koper is ermee bekend dat er in de onroerende zaak aan de Bloemsingelzijde in verband met daar gelegen hoogspanningskabels en ter plaatse van het hoogspanningsstation putringen en een kelderwand achterblijven. Koper aanvaardt uitdrukkelijk eventuele consequenties die dit voorgaande met zich meebrengt. Hetgeen achterblijft zal worden ingemeten en de meetreferentiepunten zullen aan de koper worden*

*doorgegeven.*

**einde aanhaling**

**VOLMACHT**

Van de volmacht van de gerechtigde blijkt uit één onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht.

WAARVAN AKTE is verleden te Groningen 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 in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien).

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

(Volgt ondertekening.)

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

(w.g.) mr. Y. Stevens

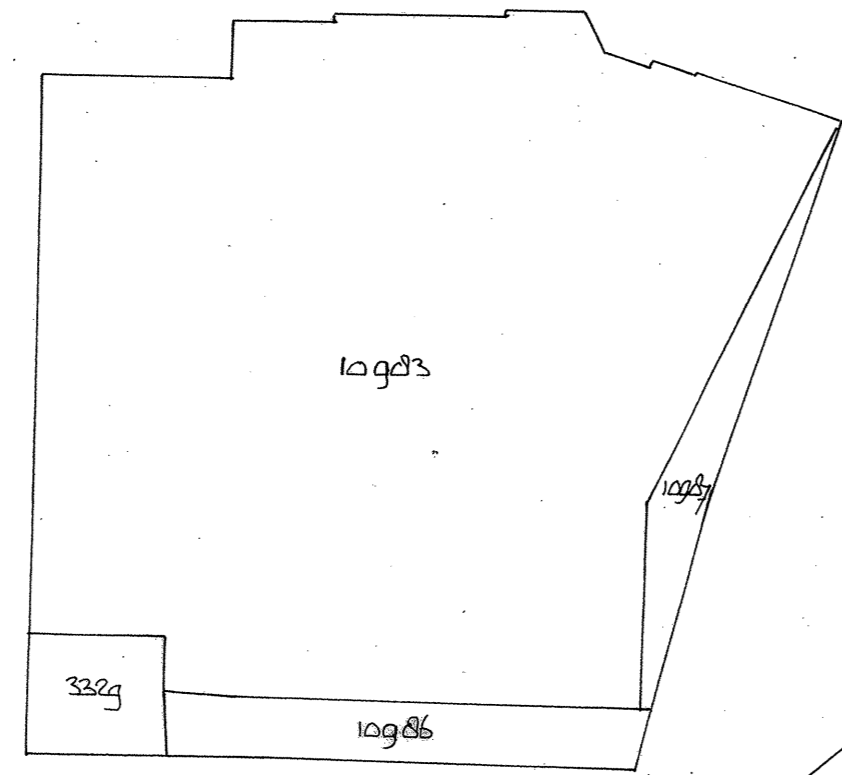
De ondergetekende, mr. Yvonne Stevens, notaris te Groningen, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist.

(w.g.) mr. Y. Stevens

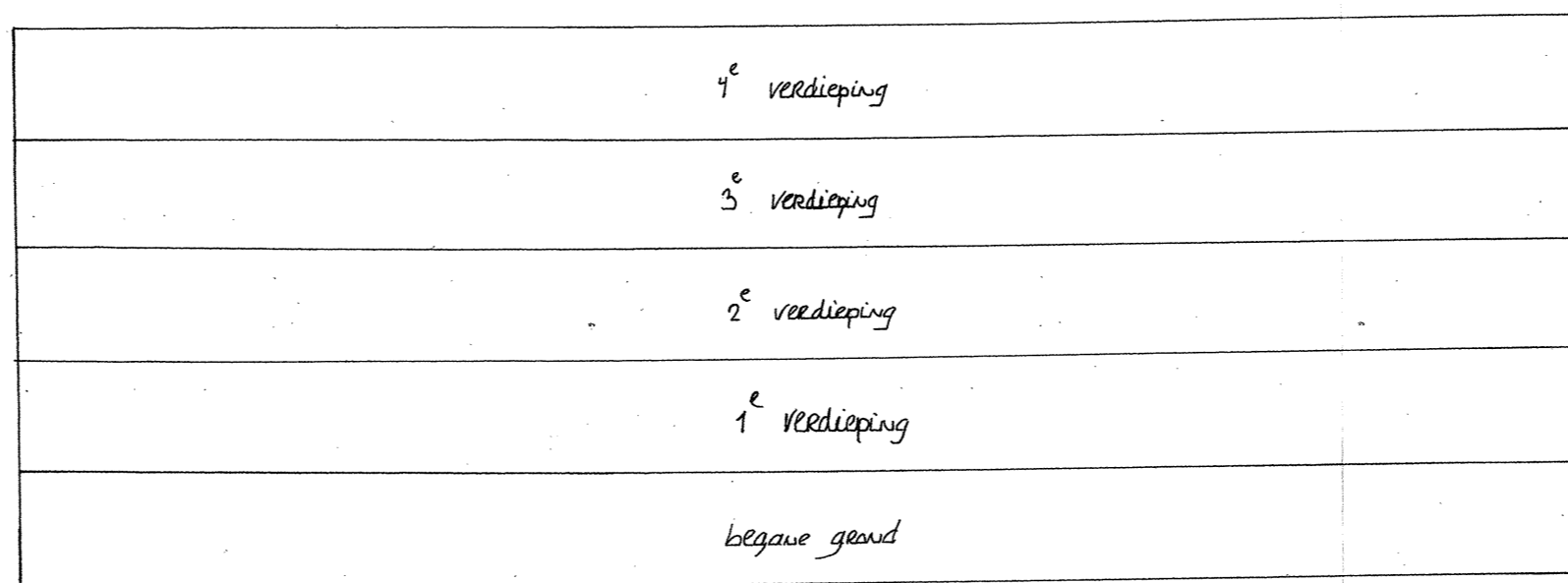
De ondergetekende, mr. Yvonne Stevens, notaris te Groningen, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20090325000078, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



VOORGEVORLEN SPLITSING IN  
 APPARTEMENTRECHTEN v.d. kad. percelen  
 Gemeente Groningen  
 Sectie A nrs. 10983 t/m 10987 en Sectie F nr. 3329  
 D.D. 23 maart 2009  
 DE NOTARIS,



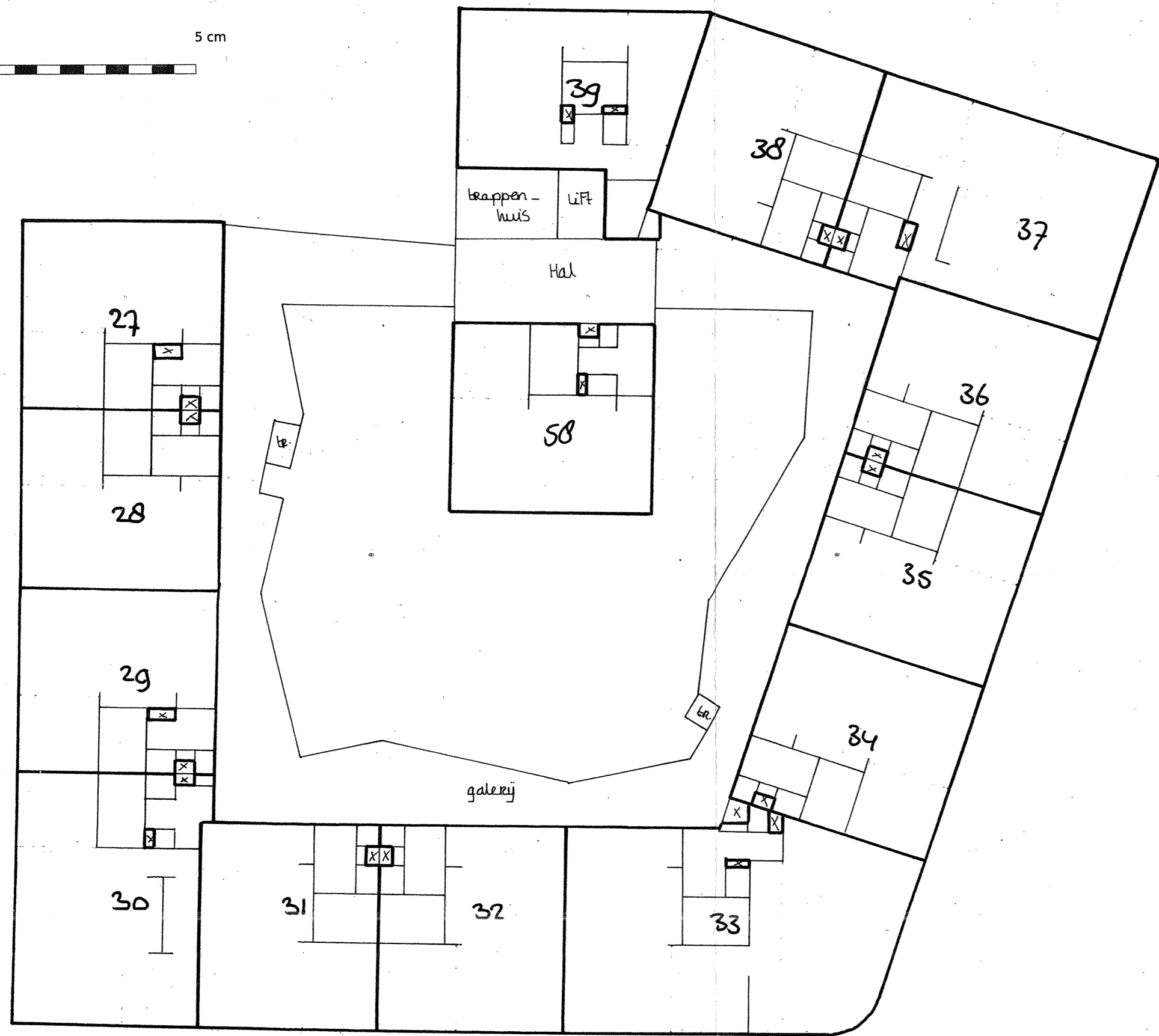
Situatie  
1:500



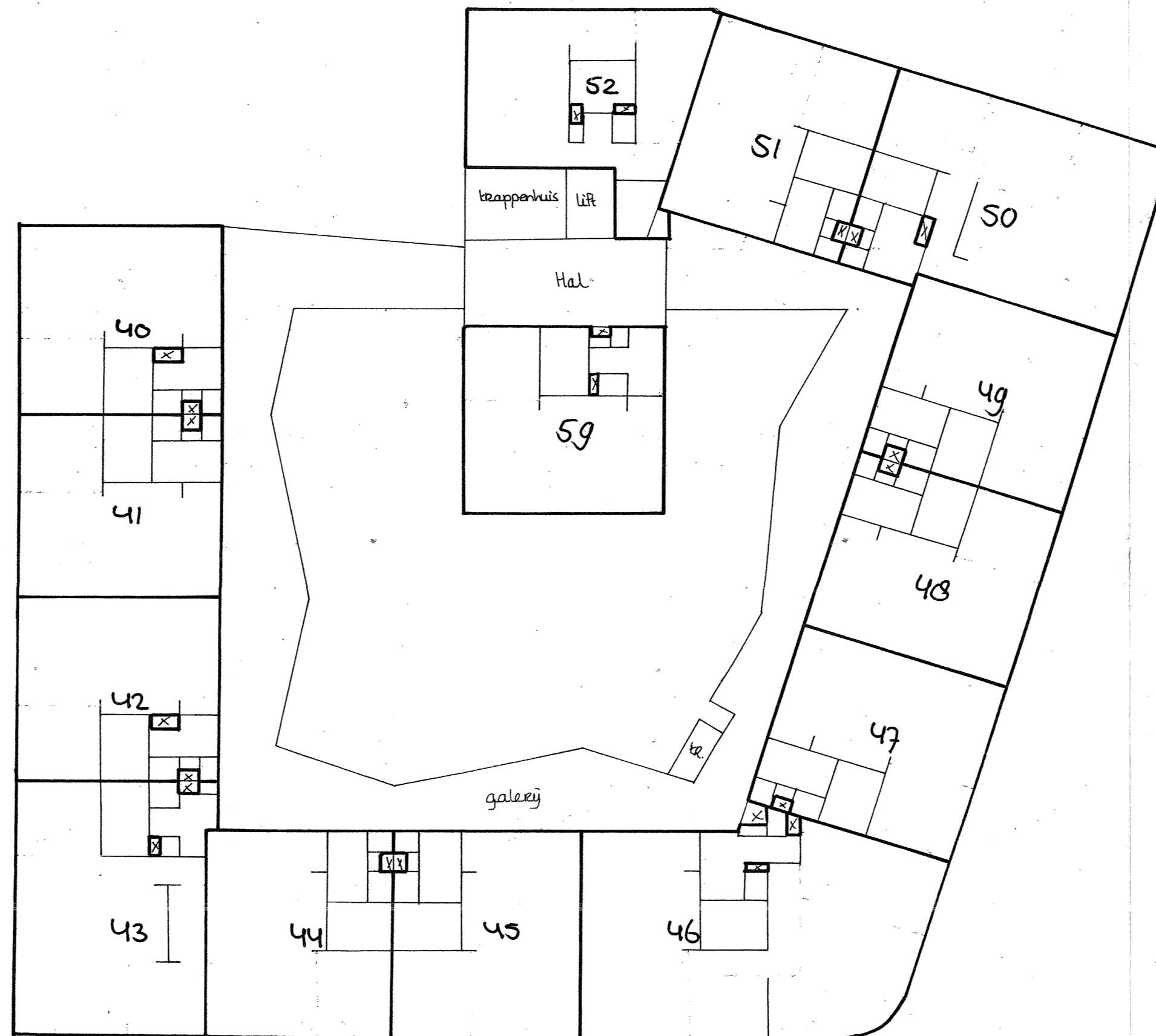
Doorsnede A-B  
1:200

GENEESCHAPPELIJK

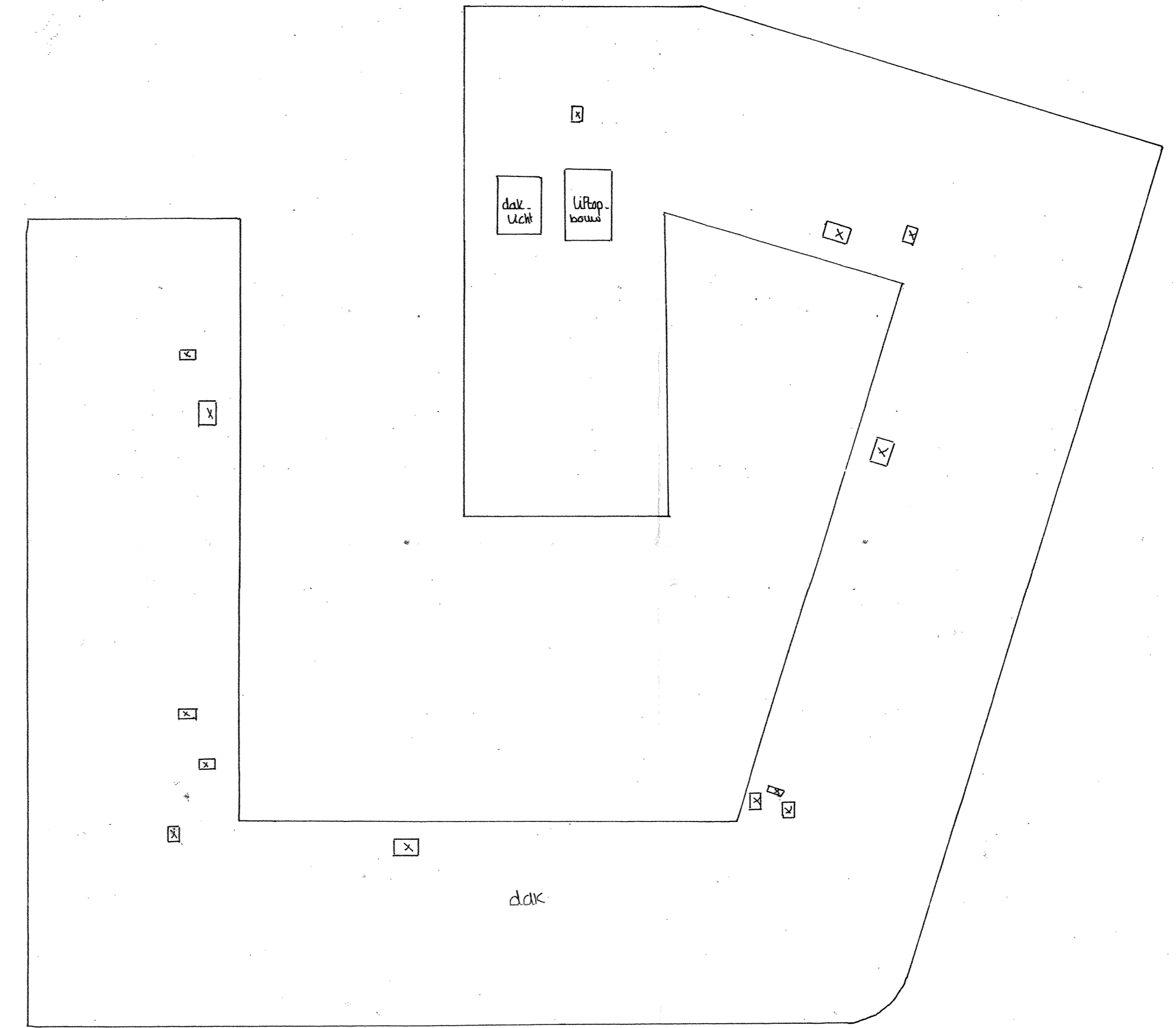
0 cm 5 cm



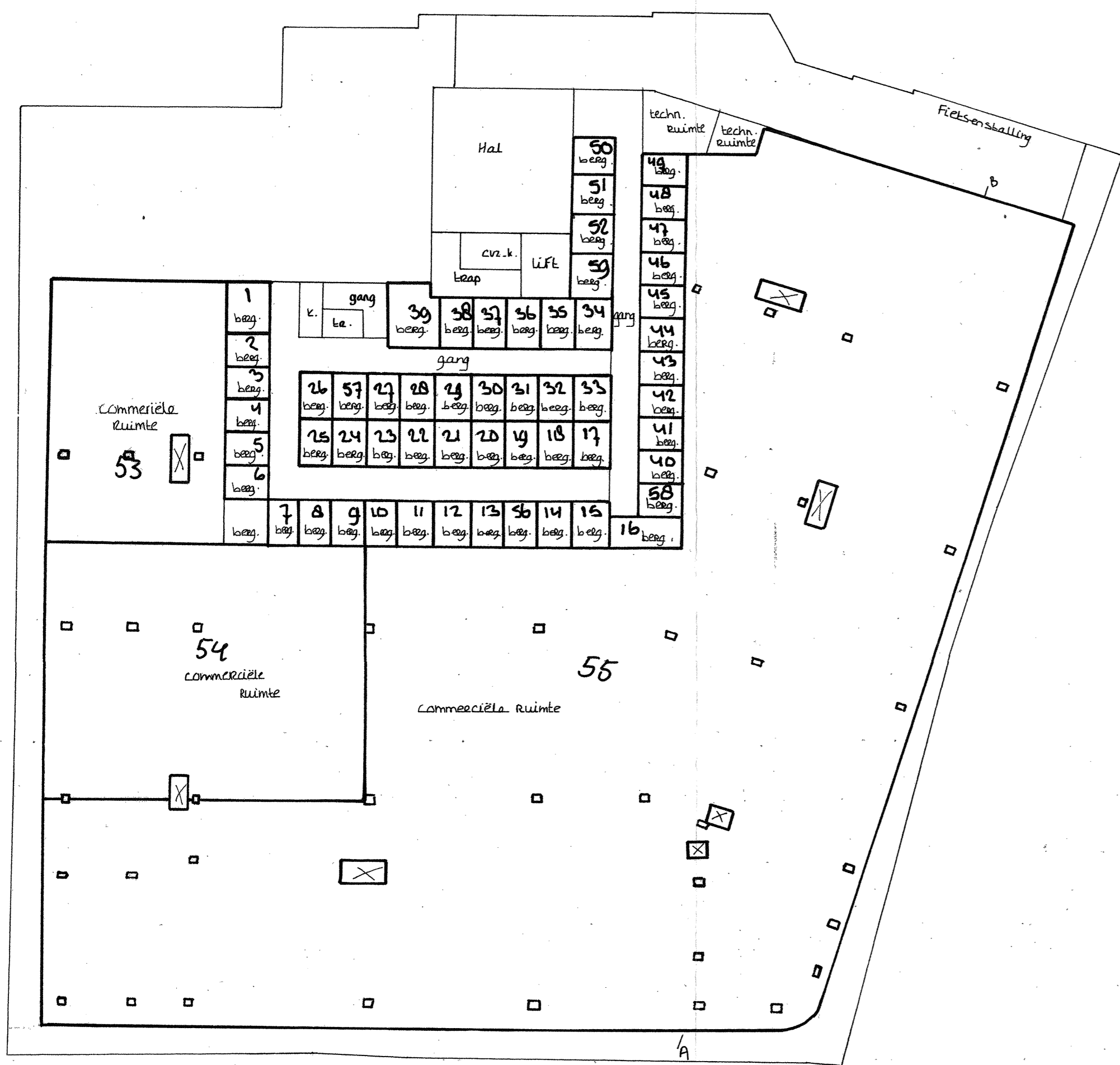
3e verdieping  
1:200



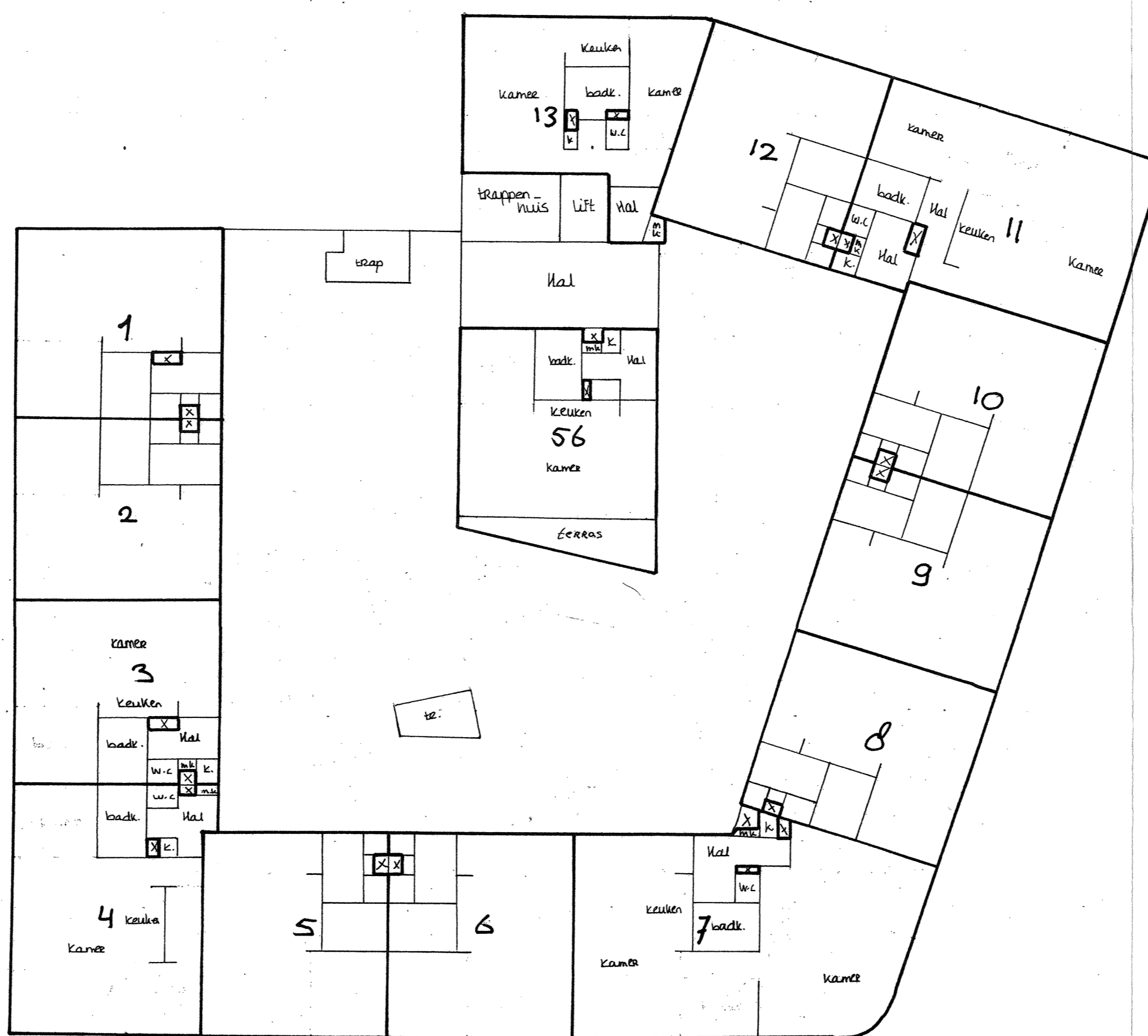
4e verdieping  
1:200



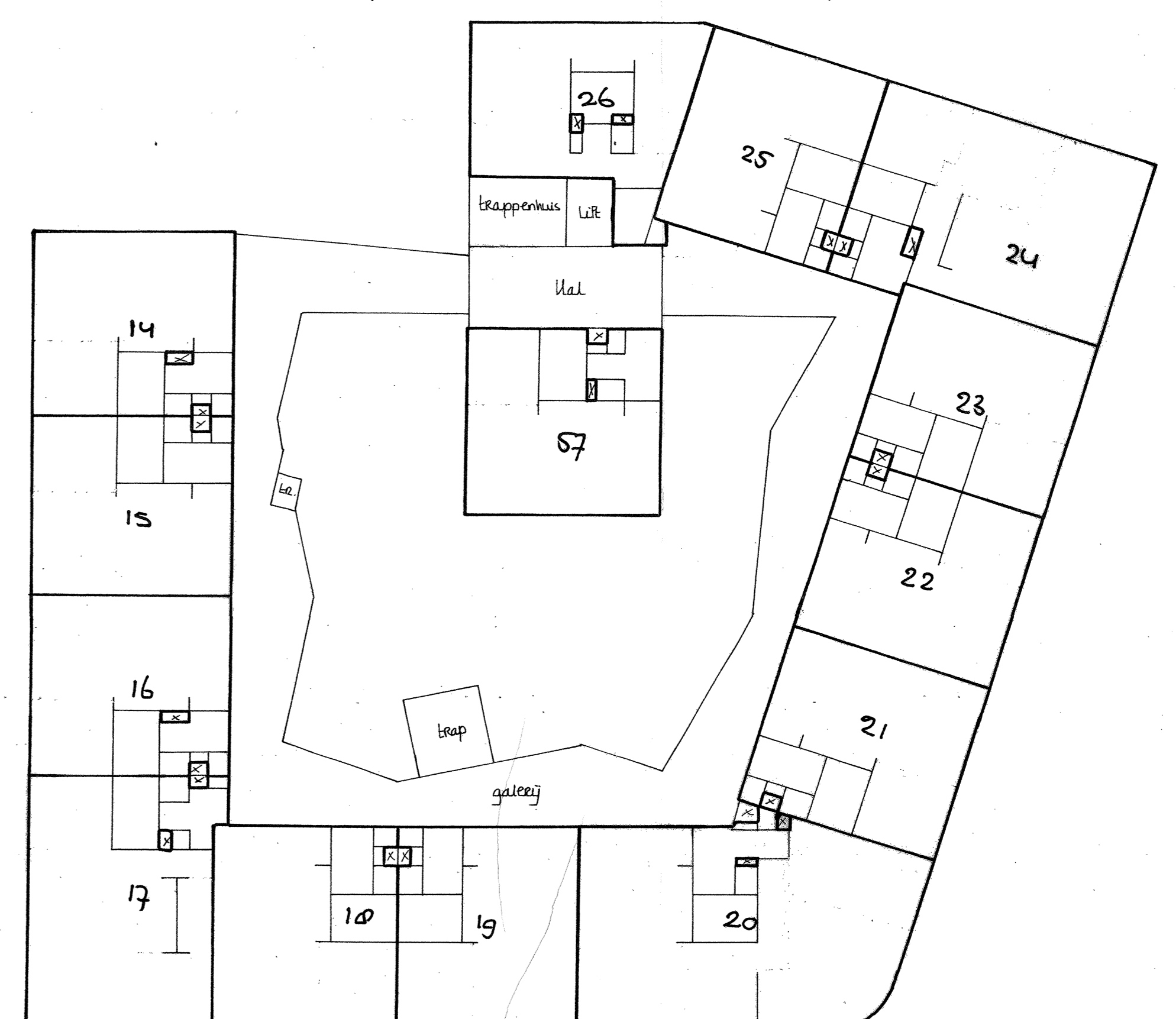
dak  
1:200



begane grond  
1:200



1e verdieping  
1:200



2e verdieping  
1:200

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Groningen A 12460 A. Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20090325000078  
d.d.:27-03-2009  
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-04-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56495 nummer 76.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 62970EBF3110BD47BDFE5C337F4AA2E6 toebehoort aan Stevens Yvonne.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090325000078.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.