

2017

**AKTE VAN WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**44030.an  
20062017

Heden, **eenentwintig juni tweeduizend zeventien**, verscheen voor mij, **mr. Ariën Joan Nielsen**, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen:

- de heer **Ronald Bolhuis**, wonende te 9717 KN Groningen, Noorderstationsstraat 12a, geboren te Groningen op zeventien december negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd en niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, legitimatiebewijs: rijbewijs met nummer 3330976994, afgegeven te Groningen op eenentwintig november tweeduizend vijf;

hierna ook te noemen: "de gerechtigde".

**A. DOEL VAN DE AKTE**

De comparant verklaarde bij deze akte te willen overgaan tot:

- I. Het wijzigen van de akte van splitsing in appartementsrechten, op veertien september tweeduizend zeven voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op vijftien november tweeduizend zeven in register 4 in deel 53447 nummer 22, zulks in verband met:
  - het buiten de splitsing brengen (onttrekken) van het hierna onder D. vermelde kadastrale perceel (met voorlopige grenzen) aan de betreffende splitsing in appartementsrechten.
- II. Het wijzigen van de hiervoor onder A.I. vermelde akte van splitsing, in verband met het buiten de splitsing brengen (onttrekken) van het hierna onder D. vermelde kadastrale perceel (met voorlopige grenzen) aan de splitsing in appartementsrechten.

**B. EIGENDOMSVERKRIJGING**

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het perceel door de inschrijving in het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vijftentwintig juli tweeduizend in register 4 in deel 7440 nummer 48, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en de verklaring dat noch verkoper noch koper zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op eenentwintig juli tweeduizend voor mij, notaris, verleden.

**C. AANTEKENING KADASTRAAL PERCEEL**

Op het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland staat met betrekking tot de gegevens van de rechtstoestand van de bij de onderhavige akte betrokken kadastrale percelen, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, het navolgende vermeld:

" **Publiekrechtelijke Beperkingen**

*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet  
 Ontleend aan: 445 datum in werking 21-2-2011  
 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
 Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Groningen”.*

#### **D. VOORLOPIGE KADAESTRALE GRENZEN**

Door mij, notaris, is op twintig juni tweeduizend zeventien in opdracht van de comparant een verzoek bij de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers ingediend, strekkende tot het vormen van nieuwe definitieve percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten met betrekking tot voormeld kadastraal perceel gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **8600**.

Naar aanleiding van het vorenstaande zijn door de Bewaarder in de BasisRegistratie Kadaster de volgende kadastrale percelen met voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte gevormd:

1. het perceel, groot **een are** en **tweëntwintig centiare**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **13931**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer **6104022**;
2. het perceel, groot **drie are** en **zestien centiare**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **13932**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer **6104022**;

#### **E. BUITEN DE SPLITSING BRENGEN (ONTTREKKEN) VAN PERCEEL**

De comparant verklaarde ter uitvoering van het buiten de akte van splitsing in appartementsrechten brengen van het navolgende kadastrale perceel, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, als hiervoor onder D. vermeld:

- het perceel, groot ongeveer **drie are** en **zestien centiare**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **13932**.

#### **F. VERIFICATIEMETING**

De definitieve grenzen en oppervlakte van de percelen zal door de met meting belaste ambtenaar als bedoeld in artikel 57 lid 3 Kadasterwet – aan de hand van de hiervoor gemelde kadastrale omschrijving en op aanwijzing ter plaatse door de comparant aan die ambtenaar - worden vastgesteld.

#### **G. WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING**

De comparant verklaarde tot de onderhavige wijziging van de hiervoor onder A.I. genoemde akte van splitsing over te gaan om het mogelijk te maken dat het hiervoor onder E. voormelde perceel buiten de splitsing in appartementsrechten wordt gebracht en daarmee aan de splitsing wordt onttrokken.

Voorts verklaarde de comparant thans te willen vaststellen dat de splitsing in appartementsrechten thans uitsluitend betrekking heeft op het hiervoor vermelde (voorlopig) vastgestelde perceel, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **13931**, groot **een are** en **tweëntwintig centiare**.

#### **SPLITSINGSTEKENING**

De comparant verklaarde hierbij over te gaan tot wijziging splitsing van het perceel in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

In verband met de voorgenomen wijziging splitsing in appartementsrechten is het perceel uitgelegd in een tekening bestaande uit één blad, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op twintig juni tweeduizend zeventien digitaal door de bewaarder van voormelde Dienst in depot is genomen met depotnummer 20170620000124, waarvan blijkt uit het aan deze akte gehecht bewijs van in depotname, waarop is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding: **Groningen sectie A, complexaanduiding 12330-A** blijft.

Van gemelde tekening en het bewijs van in depotname, is een kopie aan deze akte gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 3 en 4 de gedeelten van het perceel met de daarop aanwezige opstallen 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.

#### **H. APPARTEMENTSRECHTEN NA WIJZIGING**

De comparant verklaarde dat:

- i. het gedeelte waarvan de begrenzing werd gevormd met nummer 1 wordt gewijzigd in nummer **3**;
- ii. het gedeelte waarvan de begrenzing werd gevormd met nummer 2 wordt gewijzigd in nummer **4**.

#### **I. INHOUD NIEUWE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

De comparant verklaarde de inhoud van de hiervoor onder A.1. vermelde akte bij deze te wijzigen en thans vast te stellen als volgt:

het (voorlopig) vastgestelde perceel, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, nummer **13931**, groot **een are** en **tweëntwintig centiare** zal worden gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

#### **APPARTEMENTSRECHTEN**

1. het appartementsrecht, waarin begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met erf, plaatselijk bekend **Noorderstationsstraat 12 te 9717 KN Groningen**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, complexaanduiding **12330-A appartementsindex 3**; en
2. het appartementsrecht, waarin begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping, met een (1) afzonderlijke entree met trapopgang op de begane grond, plaatselijk bekend **Noorderstationsstraat 12a te 9717 KN Groningen**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A**, complexaanduiding **12330-A appartementsindex 4**;

welke appartementsrechten na de onderhavige splitsing in appartementsrechten toebehoren aan de gerechtigde.

#### **BEPALINGEN SPLITSING**

De comparant verklaarde bij deze over te gaan tot:

- a. vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten;
- b. de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;

- c. de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 sub d van gemeld wetboek, bestaande uit:
1. de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes 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 tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 10307 nummer 77, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en op deze splitsing van toepassing te zijn, voor zover er hierna niet van wordt afgeweken.
  2. de navolgende uitwerkingen en aanvullingen van na te melden artikelen van het reglement:

Artikel 8 lid 1 van het modelreglement wordt vervangen door:

Artikel 8:

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap als volgt gerechtigd:
  - de eigenaar van appartementsrecht met index 3, voor het een/tweede (1/2) gedeelte; en
  - de eigenaar van appartementsrecht met index 4, voor het een/tweede (1/2) gedeelte.

Artikel 17 eerste en tweede lid van het modelreglement komen te vervallen en worden vervangen door:

Artikel 17 lid 1

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
  - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de rook- en ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijk(e) gedeelten(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privégedeelten;
  - b. de borstweringen;
  - c. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels, die zich bevinden in de gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
  - c. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
    - de verwarming dan wel de (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voorzover geen eigendom van derden);
    - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;

- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - e. 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 van een privégedeelte;
  - f. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast;
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
  - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voorzover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd; met dien verstande dat voormelde opsomming niet als allesomvattend kan worden beschouwd.

Aan Artikel 25 van het modelreglement wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:

Artikel 25 lid 4

De bestemming van de privé-gedeelten is voor wat betreft beide appartementsindices : woonruimte.

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

Artikel 42 lid 2

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van eigenaars Noorderstationsstraat 12 en 12a te Groningen".

De vereniging is gevestigd te Groningen.

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

Artikel 47 lid 2

- 2. a. Het totaal aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht bedraagt: **twee (2)**;
- b. Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van **één (1)** stem.

ANNEX

De annex na artikel 63 van het reglement is ten deze niet van toepassing.

#### **J. BENOEMING**

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

### **K. EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op éénendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

### **L. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot het perceel met de daarop aanwezige opstallen zijn aan de Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van transport, thans genaamd: een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat luidde voor een januari negentienhonderd tweeënnegentig, op een oktober negentienhonderd zeventig verleden voor D.Tj. Pik, destijds notaris ter standplaats de gemeente Groningen, van welke akte een afschrift is overgeschreven, thans genaamd: ingeschreven, ten hypotheekkantore, thans genaamd: het Kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, te Groningen, op een oktober negentienhonderd zeventig, in deel 2074, nummer 98, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

- " 7. *De verkoopster verbindt zich de deur, zich bevindende tussen het verkochte en het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A nummer 2733 te doen afsluiten en afgesloten te houden, verklarende partijen nog uitdrukkelijk, dat ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel gemeente Groningen, sectie A nummer 2733 geen recht van overgang ten laste van het bij deze akte verkochte zal bestaan.*
8. *Ten behoeve van de percelen kadastraal bekend als gemeente Groningen, sectie A nummers 1178, 1177 en 1176 (Noorderbuitensingel nummers 6, 7 en 8 te Groningen) en ten laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Groningen, sectie A nummer 2733, worden bij dezen gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:*
- a. *de erfdienstbaarheid van uitzicht over het plein, zich bevindende op het verkochte gedeelte van voormeld perceel A 2733, naar de Noorderbuitensingel te Groningen.*
  - b. *de erfdienstbaarheid van weg over voormeld plein om te komen van en te gaan naar de Noorderbuitensingel te Groningen, zullende het onderhoud van voormeld plein geheel ten laste van de eigenaar van het bij deze akte gekochte komen."*

### **M. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

Het perceel is bezwaard met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap: SNS Bank N.V., gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te Utrecht, tot een bedrag van tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00), zulks blijkens een akte van geldlening met hypotheekstelling, op zeven december tweeduizend zeven voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien december tweeduizend zeven in deel 54917 nummer 199.

Uit een aan deze akte gehecht schrijven blijkt dat de Bank kennis heeft genomen van de onderhavige akte van wijziging van de splitsing in appartementsrechten,

met voormelde wijziging bekend is en akkoord gaat en voorzover nodig toestemming aan de onderhavige wijziging heeft verleend.

#### **N. TOESTEMMING BESLAGLEGGERS**

I. Het perceel is tevens bezwaard met een executoriaal beslag ingeschreven ten behoeve van de beslaglegger E.J. Teisman, zulks blijkens een ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien juli tweeduizend veertien in deel 66496 nummer 167.

Uit een aan deze akte gehecht schrijven blijkt dat deze beslaglegger kennis heeft genomen van de onderhavige akte van wijziging van de splitsing in appartementsrechten, met voormelde wijziging bekend is en akkoord gaat en voorzover nodig toestemming aan de onderhavige wijziging heeft verleend.

II. Het perceel is tevens bezwaard met een conservatoir beslag ingeschreven ten behoeve van de beslaglegger E.J. Teisman, zulks blijkens een ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien februari tweeduizend zestien in deel 67428 nummer 31.

Uit een aan deze akte gehecht schrijven blijkt dat deze beslaglegger kennis heeft genomen van de onderhavige akte van wijziging van de splitsing in appartementsrechten, met voormelde wijziging bekend is en akkoord gaat en voorzover nodig toestemming aan de onderhavige wijziging heeft verleend.

#### **N. INSCHRIJVING IN HET HANDELSREGISTER**

Het bestuur draagt zorg voor onmiddellijke eerste inschrijving van de vereniging in het handelsregister en zal daartoe een authentiek afschrift van de onderhavige akte in het handelsregister in (laten) schrijven.

#### **SLOTBEPALING**

De comparant is aan mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, vastgesteld.

WAARVAN AKTE IN MINUUT.

Gedaan en verleden te Groningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en zeven minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

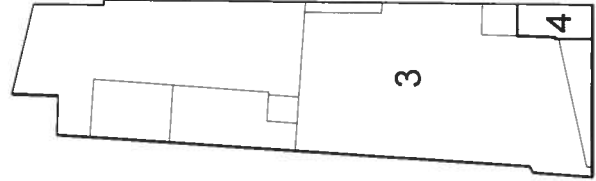
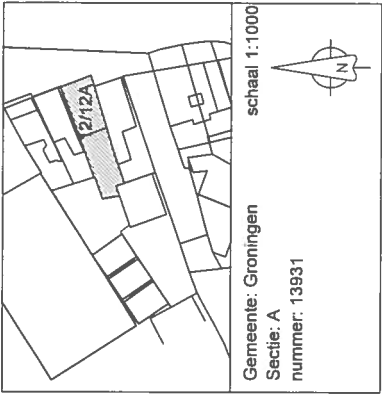
(w.g.) A.J.Nielsen

Ondergetekende, mr. Ariën Joan Nielsen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, verklaart dat de splitsing in appartementsrechten bij vorenstaande akte niet in strijd is met artikel 22 en 27 van de Huisvestingswet.

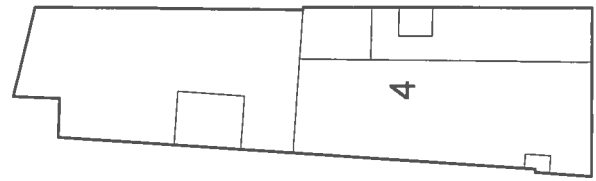
(w.g.) A.J.Nielsen

**LEGENDA VAN DE PLATTEGRONDEN**  
 ——— apparteimentsgrens  
 ——— onderverdeling  
**3** apparteimentsindex  
 Groningen A 13932 wordt onttrokken

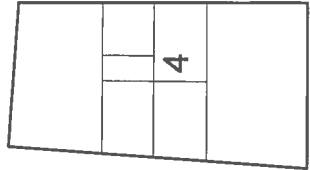
**VOORGENOMEN WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
 Plattegronden en situatie van het perceel aan de Noorderstationstraat 12, 12A te Groningen  
 Kadastraal bekend: Groningen A 13931  
 aantal bladen: 1  
 schaal: 1:200  
 datum: 20-6-2017



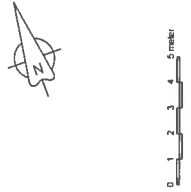
begane grond



eerste verdieping

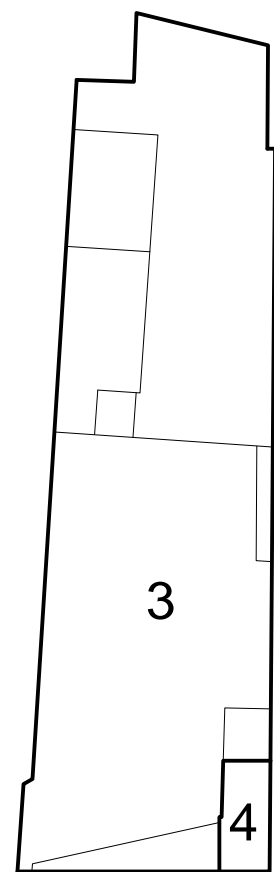


tweede verdieping

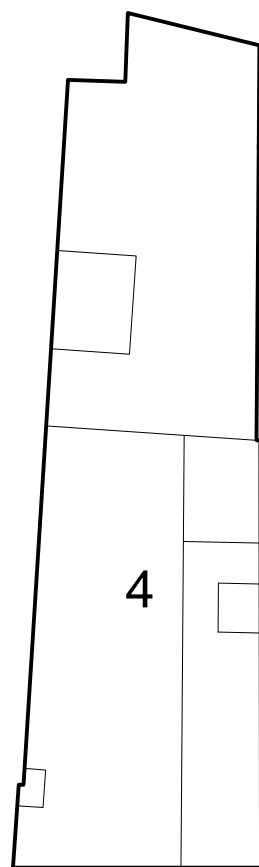
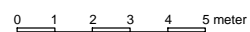




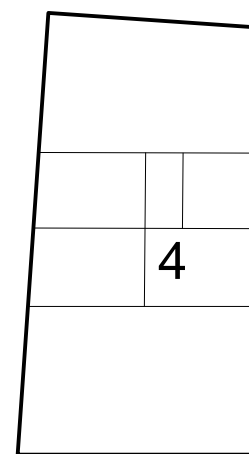
De ondergetekende, mr. Ariën Joan Nielsen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, verklaart dat dit afschrift samen met splitsingstekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20170620000124, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping

LEGENDA VAN DE PLATTEGRONDEN

- appartementsgrens
- onderverdeling
- 3** appartementsindex  
Groningen A 13932 wordt onttrokken

VOORGENOMEN WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

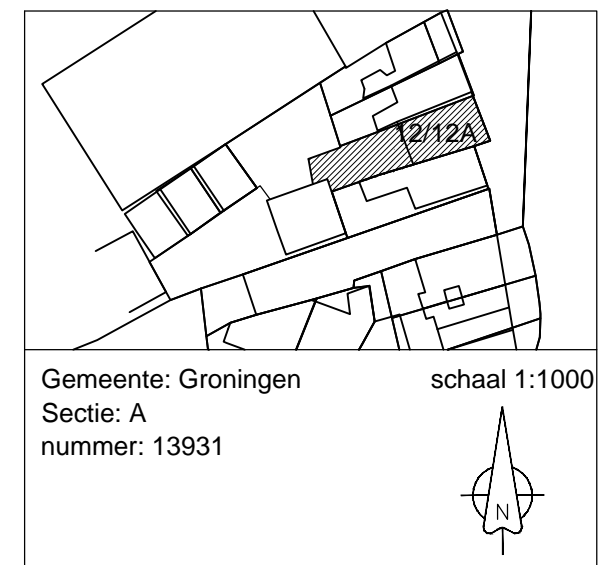
Plattegronden en situatie van het perceel aan de Noorderstationstraat 12, 12A te Groningen

Kadastraal bekend: Groningen A 13931

aantal bladen: 1

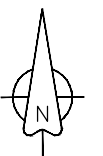
schaal: 1:200

datum: 20-6-2017



Gemeente: Groningen  
Sectie: A  
nummer: 13931

schaal 1:1000



Warner Snippe ARCHITECT

Rembrandt van Rijnstraat 13, 9718 PH Groningen  
Tel/Fax: 050-3188229 E-mail: warner.snippe@home.nl

ARCHITECTUURSCHUUR.NL



Gemeente:Groningen Sectie:A

Nr(s): 12330 A1-A2

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft :  
12330A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20170620000124, d.d. 20-06-2017

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2596CEFF87EB2B57A81CAD30F1BFE4C toebehoort aan Arien Joan Nielsen.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-06-2017 om 14:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70916 nummer 73.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2596CEFF87EB2B57A81CAD30F1BFE4C toebehoort aan Arien Joan Nielsen.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20170620000124.

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