

W. R. ...

A.

**OZ4 53447/22**

**15-11-2007 10:55**

**Nielsen mr. A.J. / 30917/jw/Bolhuis/splitsing app.**



**\*20071115002000\***

**3 volgbladen**



30917/jw  
14112007

Heden, **veertien november tweeduizend zeven**, verscheen voor mij, **mr. Ariën Joan Nielsen**, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen:

- de heer **Ronald Bolhuis**, automatiseerder, wonende te 9717 KN Groningen, Noorderstationsstraat 12A, geboren op zeventien december negentienhonderd vierenzestig te Groningen, 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 te noemen: de 'gerechtigde'.

#### DOEL VAN DE AKTE

De gerechtigde verklaarde bij deze akte te willen overgaan tot splitsing in appartementsrechten van na te melden registergoed.

#### EIGENDOM

De gerechtigde verklaarde dat hij eigenaar is van het navolgende:

#### REGISTERGOED

- a. de bedrijfsruimte op de begane grond met erf, plaatselijk bekend **Noorderstationstraat 12 te 9717 KN Groningen**; alsmede
  - b. de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping met twee afzonderlijke entrees en trapopgangen op de begane grond, plaatselijk bekend **Noorderstationsstraat 12a te 9717 KN Groningen** en **Noorderbuitensingel 5 te 9717 KK Groningen**;
- beide kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **A** nummer **8600**, groot **vier are en achtendertig centiare**;
- hierna te noemen het 'perceel'.

#### 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 vijftwintig 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.

#### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde verklaarden te willen overgaan tot:

- A. splitsing van voormeld perceel met de daarop aanwezige opstallen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
- B. de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek; alsmede tot
- C. vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van gemeld wetboek.

#### VERKLARINGEN VOORAF

De gerechtigde verklaarden voorts dat:

- in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten een tekening is gemaakt, waarop gemeld perceel grond is uitgelegd in een plan van alle gronden en vloerlagen, welke tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van het Kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen, de dato tien juli tweeduizend zeven;
- op gemelde tekening zijn de gedeelten van het gebouw met aanbehoren welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;
- voor bedoelde splitsing in appartementsrechten na het in werking treden van de Huisvestingswet per een juli negentienhonderd drieënnegentig een splitsingsvergunning is vereist, welke vergunning door de gemeente Groningen is verleend op een oktober tweeduizend zeven, kenmerk SPL-200704200.
- het perceel 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 1**; en
2. het appartementsrecht, waarin begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping, met twee afzonderlijke entrees met trapopgangen op de begane grond, plaatselijk bekend **Noorderstationsstraat 12 te 9717 KN Groningen en Noorderbuitensingel 5 te 9717 KK Groningen**, kadastraal bekend gemeente **Groningen**, sectie **B**, complexaanduiding **12330-A appartementsindex 2**;

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

#### BEPALINGEN SPLITSING

De gerechtigden verklaarden 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 komt te vervallen en wordt vervangen door:

Artikel 8:

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

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;
  - b. de overige collectieve voorzieningen.

Artikel 17 lid 2

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 - in zijn geheel - uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of - in zijn geheel - 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;

welke gedeelten en zaken - voorzover deze gedeelten en zaken uitsluitend dienstbaar zijn aan het appartementsrecht met de index 1 - behoren tot de privé-gedeelten van het appartementsrecht met index 1, terwijl deze gedeelten en zaken behoren tot de privé-gedeelten van het appartementsrecht met index 2, voorzover de hiervoor gemelde gedeelten en zaken uitsluitend dienstbaar zijn aan het appartementsrecht met index 2.

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
- appartementsindex 1: bedrijfsruimte; en

- appartementsindex 2: 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 het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het breukdeel van het betreffende appartementsrecht artikel 8 lid 1.

#### ANNEX

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

#### OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt **voor wat betreft het hiervoor onder a. omschreven perceel** 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.*",  
terwijl voor wat betreft het hiervoor onder b. omschreven perceel wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van proces-verbaal van een openbare verkoping, op negen maart negentienhonderd zevenenzestig opgemaakt en verleden voor G.H. Smits, 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 zeventien maart negentienhonderd zevenenzestig, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"10. *Betreffende perceel een wordt verwezen naar gemelde akte vijf mei negentienhonderdvierentwintig verleden voor W. van Bommel van Vloten, destijds notaris te Groningen, waarin het volgende is vermeld:*

*"Ten behoeve van het bij deze verkochte perceel, als heerschend erf, en ten laste van het aan verkooper Ernens behorende kadastrale nummer 2733 van Sectie A der gemeente Groningen als lijdend erf wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overgang van en naar den Noorderbuitensingel, voor alle doeleinden, langs den bestaanden weg, met dien verstande, dat geen kisten of andere voorwerpen daar mogen worden geplaatst."*

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 verschener 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 dertien uur en zevenenvijftig 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 33 en 39 van de Huisvestingswet.

(w.g.) A.J.Nielsen

De ondergetekende, mr. Ariën Joan Nielsen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.







Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-11-2007 om 10:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53447 nummer 22. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20071115000040.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

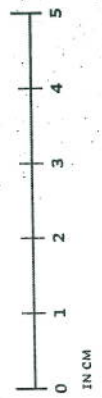
Voor het in de splitsing te betrekken perceel is de complexaanduiding 12330 A. Groningen, 10 juli 2007.  
De Bewaarder,  
(w.g. Mr. Ing. E. Kleefkens)

In tweevoud gewaarmerkt door mij, mr. Ariën Joan Nielsen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, Groningen, 6 juli 2007.  
(w.g. A.J. Nielsen).

De Ondergetekende mr. ariën Joan Nielsen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, verklaart dat deze tekening gelijk is aan het ter inschrijving aangeboden stuk.



*Phil*



begane grond

eerste verdieping

tweede verdieping

**LEGENDA VAN DE PLATTEGRONDEN**

	appartementsgrens
	onderverdeling
	buitenmuur
<b>1</b>	appartementindex

**VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

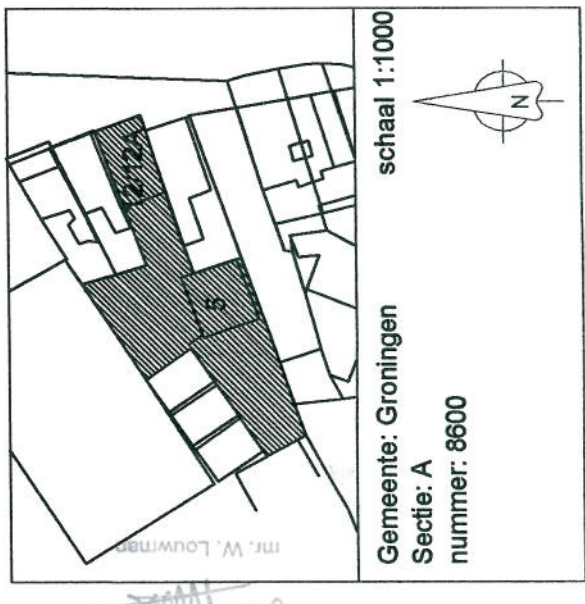
Plattegronden en situatie van het perceel aan de Noorderstationstraat 12, 12A en de Noorderbuitensingel 5 te Groningen

Kadastraal bekend: Groningen A 8600

aantal bladen: 1

schaal: 1:200

datum: 3 juli 2007



Gemeente: Groningen  
Sectie: A  
nummer: 8600

schaal 1:1000

Uitgevoerd door: Warner Snippe Architect  
Luchthavenweg 18, 9713 NX Groningen  
Telefoon: 050-318222 E-mail: w.snippe@warnerstrippes.nl

Warner Snippe ARCHITECT

ARCHITECTUURSCHUUR.NL