

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden

AKTE HOUDENDE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Betreft: Project Wiarda te Leeuwarden| Bouwnummers 1 – 4 en 6 – 10

Heden, ♦, verscheen voor mij, ♦, notaris te Groningen:

♦, kantooradres: Hereweg 93 te 9721 AA Groningen,

handelend als gevolmachtigde van:

BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam,
IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158.

De verschenen persoon verklaarde:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de eventueel elders in de Akte opgenomen definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

Aannemer:

de door BPD voor het Nieuwbouwproject geselecteerde hoofdaannemer;

Aannemingsovereenkomst:

een tussen de betreffende Koper(s) en de Aannemer gesloten dan wel nog te sluiten overeenkomst van aanneming, waarbij door de betreffende Koper(s) aan de Aannemer opdracht is of zal worden gegeven tot de (af)bouw van de betreffende Woning;

Akte:

de onderhavige notariële akte;

Bijlage:

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en welke integraal deel uitmaakt van de Akte;

BPD:

BPD Ontwikkeling B.V.;

Kadaster:

de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

*noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden***Kavel:**

één van Kavels;

Kavels:

Kavel 1 tot en met Kavel ♦ tezamen;

Kavel 1:

het registergoed, dat bestaat uit een perceel grond in het Nieuwbouwproject, gelegen aan de ♦ te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie G nummer ♦**, ongeveer groot ♦;

welk perceel is bestemd om te worden bebouwd met een woning en verdere aanhorigheden, in het Nieuwbouwproject aangeduid met bouwnummer 1; met betrekking tot welk kadastrale perceel een of meer administratieve en/of voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige kadastrale oppervlakte zijn gevormd door het Kadaster, terwijl de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

*ENZOVOORTS (NB: Kavel 5 bestaat niet)***Kopers:**

degenen met wie BPD een overeenkomst van koop heeft gesloten dan wel nog zal sluiten met betrekking tot de Kavels;

Nieuwbouwproject:

het nieuwbouwproject "Wiarda" te Leeuwarden, omvattende negen (9) woningen, zoals indicatief aangegeven op de Tekening;

Opstallen:

de Woningen die ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomsten zullen worden gerealiseerd;

Tekening:

de twee verkooptekeningen betreffende het Nieuwbouwproject met als laatste revisiedatum ♦, die elk als Bijlage 1 aan de Akte worden gehecht;

Woning:

de in opdracht van de betreffende Koper(s) op de betreffende Kavel gerealiseerde dan wel nog te realiseren woning met verdere aanhorigheden.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden

3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de uitleg van de betreffende artikelen en/of de Akte niet beïnvloeden.

II. CONSIDERANS

1. BPD is eigenaar van de Kavels.
2. BPD heeft het Nieuwbouwproject ontwikkeld en de Aannemer zal de Woningen realiseren. Elke Woning zal zijn gelegen naast en/of tegen een of meer andere Woningen.
3. BPD is met de Kopers afzonderlijke koopovereenkomsten aangegaan, dan wel zal met de Kopers afzonderlijke koopovereenkomsten aangaan betreffende de (ver)koop van de betreffende Kavels. Elke Koper zal met de Aannemer een Aannemingsovereenkomst aan gaan.
4. Ter uitvoering van de hiervoor onder 4. vermelde afzonderlijke koopovereenkomsten zullen de betreffende Kavels door BPD worden geleverd aan de betreffende afzonderlijke Kopers.
5. In verband met de gescheiden verkoop van de Kavels en in verband met het hiervoor onder 1. tot en met 4. bepaalde acht BPD het wenselijk en noodzakelijk om de in hoofdstuk III. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden te vestigen onder de in hoofdstuk IV. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde(n).

III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt BPD hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 1 en de Kavel 2 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 2 en de Kavel 3 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 3 en de Kavel 4 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 6 en de Kavel 7 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 7 en de Kavel 8 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de Kavel 8 en de Kavel 9 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden

- ten behoeve en ten laste van de Kavel 9 en de Kavel 10 (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheid:

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar tot het dienende erf om te dulden ten behoeve van het heersende erf dat, indien en voor zover toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, deze toestanden bestendig mogen blijven. Voormelde erfdienstbaarheid geldt zowel voor de direct bij de bouw conform de bouwplannen te realiseren toestand alsook voor die toestand welke later mocht ontstaan door realisatie van bij-, op- of aanbouw, mits:

- (i). die toestand(en) word(t)(en) gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van een Woning op een heersende erf;
- (ii). die bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings- en/of meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht; en

welke erfdienstbaarheden zijn gevestigd onder de in hoofdstuk VI. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde.

2. Ter verdere uitvoering van het in hoofdstuk II. van de Akte bepaalde vestigt BPD hierbij:

- ten behoeve en ten laste van de Kavels 1 tot en met 4 (over en weer) elk als respectievelijk heersende erf en dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de Kavels 6 tot en met 10 (over en weer) elk als respectievelijk heersende erf en dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf vanuit het heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voor zover dat zicht is ontstaan als gevolg van de realisatie van het Nieuwbouwproject (waaronder ook begrepen de realisatie van latere bij- op en/of aanbouw conform de uitbreidings- en/of meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden

- de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht); en
- b. de erfdienstbaarheid van (water)afvoer, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf gebruik maakt van het dienende erf voor de afvoer van hemelwater en rioolwater, uitsluitend indien en voorzover die afvoer is aangelegd als onderdeel van het Nieuwbouwproject;
- al welke erfdienstbaarheden zijn gevestigd onder de in hoofdstuk IV. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde.

IV. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1. De vestiging van elke in hoofdstuk III. van de Akte omschreven erfdienstbaarheid is telkens geschied onder de opschortende voorwaarde van overdracht van een betreffende Kavel aan de betreffende Koper(s).
2. Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder IV.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) zal een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin, kan de vervulling van de hiervoor onder IV.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) ook worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij de betreffende Kavel wordt overgedragen.

VI. GERECHTIGDHEID BPD

BPD heeft de Kavels verkregen door ♦.

VII. GEEN HYPOTHEKEN EN BESLAGEN

Ten tijde van de ondertekening van de Akte zijn Kavels niet bezwaard met hypotheke en zijn daarop geen beslagen gelegd.

VIII. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van het bepaalde in de Akte kiest BPD woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel de Akte bij het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Voor het overige kiest BPD woonplaats op haar eigen (kantoor)adres.

IX. VOLMACHT

51902160/JJP/LH

conceptdatum: 20 november 2019

noodzakelijke wijzigingen worden uitdrukkelijk voorbehouden

Van de volmacht door BPD aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT*Slotverklaring van de verschenen persoon*

De verschenen persoon verklaarde ten slotte nog:

1. dat zij en de Partijen bij de Akte tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen persoon en heb ik, notaris, de verschenen persoon een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen persoon.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen persoon en onmiddellijk daarna door mij, notaris om ♦