



<b>Drost Juten Notarissen</b> Nassauplein 36 2585 ED 's-Gravenhage 070-3425100 070-3562738 info@drostjuten.nl www.drostjuten.nl	<b>CONCEPT</b>  Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 29 juni 2017	

Zaaknummer: 13485\GVB/AVS

**ALGEMENE VOORWAARDEN**  
**bouwnummers 1-16**

Op \* verscheen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris \_\_\_\_\_  
gevestigd te 's-Gravenhage: \_\_\_\_\_

\*, \_\_\_\_\_  
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Hoevelaken \_\_\_\_\_  
(gemeente Nijkerk) (feitelijk adres: Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, \_\_\_\_\_  
gemeente Nijkerk, postadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken) gevestigde besloten -  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, mede \_\_\_\_\_  
kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister -  
beheerd door de Kamer van Koophandel sedert zes oktober negentienhonderd \_\_\_\_\_  
vierenzestig onder nummer 08013158, \_\_\_\_\_  
van welke volmacht blijkt uit één onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden \_\_\_\_\_  
gehecht. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

- dat BPD Ontwikkeling B.V. in het deelplan Zevenhoudenlaan te 's-Gravenhage \_\_\_\_\_  
een plan heeft doen ontwerpen voor de bouw van zestien (16) eengezinswoningen  
met aanhorigheden, hierna te noemen: de bouwkavels, bestaande uit zestien (16)  
kadastrale percelen, gelegen aan en nabij de Kennemerlandsingel en \_\_\_\_\_  
Hunsingosingel te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, -  
sectie AX nummers: \_\_\_\_\_

- \*, voor wat betreft de bouwkavels 1 tot en met 14; \_\_\_\_\_

- \*, voor wat betreft de bouwkavels 15 en 16, \_\_\_\_\_

waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is \_\_\_\_\_  
toegekend; \_\_\_\_\_

welke kadastrale percelen door BPD Ontwikkeling B.V. eeuwigdurend in erfpacht -  
zijn verkregen blijkens akte op twintig december tweeduizend dertien voor mr. \_\_\_\_\_  
G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage verleden, bij afschrift \_\_\_\_\_  
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare \_\_\_\_\_  
registers op twintig december tweeduizend dertien in Onroerende Zaken Hyp4, in -  
deel 63735 nummer 14. \_\_\_\_\_

Bij akte van statutenwijziging de dato een en dertig december tweeduizend \_\_\_\_\_  
veertien is de naam van de besloten vennootschap met beperkte \_\_\_\_\_  
aansprakelijkheid: Bouwfonds Ontwikkeling B.V., gewijzigd in de besloten \_\_\_\_\_  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd -



- te Hoevelaken, gemeente Nijkerk;
- dat de rechten van erfpacht voor de zestien (16) eengezinswoningen schetsmatig zijn aangegeven op een aan deze minuut gehechte tekening, van welke tekening een afschrift zal worden gehecht aan het voor de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers bestemde afschrift van de onderhavige akte;
  - dat voormelde zestien (16) bouwkvavels aan derden in eigendom zullen worden overgedragen, op welke eigendomsoverdrachten een aantal - veelal gelijke - voorwaarden van toepassing zullen zijn;
  - dat het derhalve gewenst is een uniforme notariële akte houdende Algemene Voorwaarden op te stellen, waarnaar in de respectieve leveringsakten van de bouwkvavels verwezen kan worden en de kopers van de bouwkvavels tot nakoming daarvan te verplichten;
  - dat die Algemene Voorwaarden luiden als volgt:

#### **Kwalitatieve verplichtingen/erfdienstbaarheden**

In verband met de ligging van de bouwkvavels en de daarvoor geprojecteerde bouwplannen, zullen in de nader te verlijden akten van levering, waarbij de gemelde zestien (16) bouwkvavels aan de respectieve kopers zullen worden overgedragen, worden voorbehouden en verleend en door de inschrijving van de afschriften van de respectieve akten van levering ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp4 worden gevestigd:

#### **een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek**

Inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkvavels en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage nodig zullen oordelen.

De navolgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle bouwkvavels:

al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. **de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht:**  
inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. **de erfdienstbaarheid van in- en overbouw:**  
inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel op het heersend erf te bouwen woning, garage casu quo berging gedeeltelijk op het



- dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen - van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen \_\_\_\_\_ gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht; \_\_\_\_\_
3. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers \_\_\_\_\_ enzovoort van de op het heersende erf staande opstallen in het dienend erf zijn aangebracht; \_\_\_\_\_
4. **de erfdienstbaarheid afvoer regenwater en drop:** \_\_\_\_\_ overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woning te ontvangen. \_\_\_\_\_ Een en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijk werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen. \_\_\_\_\_
5. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, \_\_\_\_\_ onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, \_\_\_\_\_ riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf danwel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan. \_\_\_\_\_
6. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** \_\_\_\_\_ **bouwkavels:** \_\_\_\_\_
- 1 tot en met 14, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
  - 15 en 16, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
- erfdienstbaarheid van drainage:** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een \_\_\_\_\_ drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten wordt aangelegd, gehouden, \_\_\_\_\_ onderhouden en vervangen. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze \_\_\_\_\_ leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. \_\_\_\_\_ Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen \_\_\_\_\_ plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, \_\_\_\_\_ onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar. \_\_\_\_\_
7. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** \_\_\_\_\_ **bouwkavels:** \_\_\_\_\_
- 2 tot en met 7, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
  - 9 en 10 \_\_\_\_\_



welke bouw kavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

- 12 en 13, \_\_\_\_\_

welke bouw kavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

- 15 en 16, \_\_\_\_\_

welke bouw kavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

A. **de erf dienstbaarheid van overbouw** \_\_\_\_\_

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden  
dat bij de uitvoering van de standaard , dan wel optionele uitbouw op het \_\_\_\_\_  
heersend erf, de scheidsmuur gedeeltelijk op het dienend erf wordt gebouwd,  
onder de volgende bepalingen: \_\_\_\_\_

1. De kosten van de bouw en het onderhoud van de muur komen voor \_\_\_\_\_  
rekening van de eigenaar van het heersend erf. \_\_\_\_\_

2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het \_\_\_\_\_  
dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de \_\_\_\_\_  
erf dienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande \_\_\_\_\_  
mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen  
in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen \_\_\_\_\_  
en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. \_\_\_\_\_

3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het door hem op het \_\_\_\_\_  
dienend erf aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang \_\_\_\_\_  
van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend \_\_\_\_\_  
erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is slechts bevoegd \_\_\_\_\_  
het aangebrachte weg te nemen met toestemming van de eigenaar van \_\_\_\_\_  
het dienend erf. \_\_\_\_\_

4. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht van gebruik van de \_\_\_\_\_  
aangebrachte muur op grond van na te omschrijven erf dienstbaarheid van  
inbalking. \_\_\_\_\_

B. **de erf dienstbaarheid van inbalking** \_\_\_\_\_

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het erf die de hiervoor sub A  
bedoelde muur heeft geplaatst (hierna te noemen: het dienend erf) om te \_\_\_\_\_  
dulden dat de eigenaar van de kavel waarop de vorenbedoelde muur mede is  
geplaatst (hierna te noemen: het heersend erf) vorenbedoelde muur gebruikt \_\_\_\_\_  
voor de bevestiging en/of inankering van balken, palen, ankers en andere \_\_\_\_\_  
werken, mits hij aan de muur en aan de daaraan verbonden werken geen \_\_\_\_\_  
nadeel toebrengt en voorts onder de volgende bepalingen: \_\_\_\_\_

1. De kosten van het aangebrachte zijn voor rekening van de eigenaar van \_\_\_\_\_  
het heersend erf. \_\_\_\_\_

2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het \_\_\_\_\_  
dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de onderhavige  
erf dienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande \_\_\_\_\_  
mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen



- in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen —  
en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. —
3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het op, aan of in de muur —  
door hem aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang van —  
het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te  
voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is bevoegd het \_\_\_\_\_  
aangebrachte weg te nemen, mits hij de betreffende muur in de oude \_\_\_\_\_  
toestand terugbrengt. \_\_\_\_\_
  4. De eigenaar van het dienend erf heeft geen recht van gebruik van \_\_\_\_\_  
hetgeen de eigenaar van het heersend erf op, aan of in de betreffende —  
muur rechtmatig heeft aangebracht. \_\_\_\_\_
- C. In afwijking van het sub A.1 bepaalde komen de kosten van onderhoud en/of —  
vernieuwing van de sub A bedoelde muur voor rekening van de eigenaren van —  
het heersend en dienend erf gezamenlijk, vanaf het moment dat van de \_\_\_\_\_  
hiervoor sub B omschreven erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt. \_\_\_\_\_

De hiervoor onder punt 1 tot en met 7 vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de —  
notariële akte van levering worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden". \_\_\_\_\_

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart er in toe te stemmen, dat een —  
afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het —  
Kadaster en de openbare registers in register Onroerende Zaken Hyp4. \_\_\_\_\_

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt —  
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

**Waarvan akte** is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte —  
vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon —  
heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het —  
verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte  
te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. \_\_\_\_\_

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —  
verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om

