

ALGEMENE AKTE@

Wielewaal, woonblokken J en M te Rotterdam@

Ontwerp d.d. 11 juni 2024

NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koopovereenkomst) ten gevolge van de (gewijzigde) feitelijke situatie of nadere uitwerking worden uitdrukkelijk voorbehouden;

NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte.

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

@, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158; genoemde volmachtgever hierna genoemd: "BPD"; welke volmacht is gehecht aan een akte van levering op veertien maart tweeduizend tweeëntwintig voor mij, notaris, verleden.

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

- dat BPD in het plan Wielewaal een plan heeft doen ontwerpen voor de bouw van de woonblokken (J en M) bestaande uit tweeëntwintig (22) woningen met toebehoren, bouwnummers 209 tot en met 230 en een appartementencomplex, bestaande uit veertien (14) woningen met toebehoren, bouwnummers 308 tot en met 321, hierna te noemen:

de bouwkavels, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummers:

- * @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

ter gezamenlijke grootte van ongeveer @;

welke kadastrale percelen door BPD als volgt in eigendom zijn verkregen:

- * een akte van levering op @ verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Landelijk Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in deel @ nummer @;

- * dat de bouwkavels voor de in het plan Wielewaal schetsmatig zijn aangegeven met de nummers 209 tot en met 230 en 308 tot en met 321, op de door de verschenen persoon, handelend als gemeld, gewaarmerkte tekening, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht en van welke tekening een afschrift zal worden gehecht aan het voor de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers bestemde afschrift van de onderhavige akte;
- dat voormelde bouwkavels 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 bouwkavels verwezen kan worden en de kopers van de bouwkavels tot nakoming daarvan te verplichten;
- dat die Algemene Voorwaarden luiden als volgt:

Kwalitatieve verplichtingen/erfdienstbaarheden

In verband met de ligging van de bouwkavels en de daarvoor geprojecteerde bouwplannen, zullen in de nader te verlijden akten van levering, waarbij de gemelde bouwkavels 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 van het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 worden gevestigd:

A. Kwalitatieve verplichting:

Een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkavels 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 de gemeente Rotterdam nodig zullen oordelen.

B. Algemene Erfdienstbaarheden:

De navolgende erfdienstbaarheden:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 209 tot en met 230, zijnde de percelen **Charlois**, sectie **L**, nummers **@ tot en met @**, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;

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 meerwerkopties tijdens de bouw onder verantwoordelijkheid ondernemer, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen (ook voor de stadsverwarming), kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, telecommunicatie, radio en/of televisie, 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-, op- en overbouw
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning 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 van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
4. de erfdienstbaarheid van 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 verplichtingen van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;

5. een erfdiensbaaheid 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, water, riolering, kabeltelevisie, stadsverwarming, telecommunicatie, 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.

C. Bijzondere erfdiensbaaheden

De navolgende erfdiensbaaheden, over en weer en ten behoeve en ten laste van de navolgende bouwkavels:

erfdienstbaaheid van drainage:

inhoudende de verplichting om te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten zal worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen;

deze erfdiensbaaheid 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, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar.

Deze erfdiensbaaheid wordt gevestigd:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 209 tot en met 230, zijnde de percelen **Charlois**, sectie **L**, nummers @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;

erfdienstbaaheid van leidingen voor afvoer van schoon- en vuilwater riolering:

de erfdiensbaaheid van het hebben, houden en onderhouden van leidingen voor de afvoer van schoon- en vuilwater riolering.

Deze erfdiensbaaheid wordt gevestigd:

- over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 209 tot en met 230, zijnde de percelen **Charlois**, sectie **L**, nummers @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;
erfdienstbaarheid van leidingen voor afvoer van hemelwater/riolering de erfdienstbaarheid van het hebben, houden en onderhouden van leidingen voor de afvoer van hemelwater/riolering.
Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd:
 - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 209 tot en met 230, zijnde de percelen **Charlois**, sectie **L**, nummers @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend.

D. Kwalitatieve bedingen

In verband met de realisatie van hagen op de mandelige percelen zal in de nader te verlijden akten van levering waarbij de betreffende bouwkavels aan de kopers zullen worden geleverd, worden overeengekomen en gevestigd een kwalitatief beding inhoudende de verplichting tot het instandhouden en onderhouden en zonodig vernieuwen van deze hagen door de Koper en diens rechtsopvolgers.

De hiervoor vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de notariële akte van levering worden aangehaald als “Algemene Akte”.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart er toe in te stemmen, dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, in het register Hypotheken 4.

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

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de betreffende verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen

personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend, om@