

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

AKTE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Betreft: De Meeuwen te Groningen | bouwnummers 1 tot en met 85

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

♦, handelend als gevolmachtigde van:

VanWonen Investeringsmaatschappij B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73255181.

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:

Aannemingsmaatschappij Friso B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te gemeente Sneek, kantoorhoudende te 8606 JG Sneek, Pieter Zeemanstraat 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01046263;

Aannemingsovereenkomst:

een door een Koper met de Aannemer aangegane dan wel nog aan te gane aannemingsovereenkomst, waarbij door een Koper aan de Aannemer opdracht is of zal worden gegeven tot de (af)bouw van een Woning op een Kavel, inclusief het door een Koper opgedragen meerwerk dat is vermeld op de Koperskeuzelijst;

Akte:

de onderhavige notariële akte;

Bijlage:

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

Blok 1:

de Kavels 1 tot en met 14 tezamen;

Blok 2:

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

de Kavels 15 tot en met 24 tezamen;

Blok 3:

de Kavels 25 tot en met 34 tezamen;

Blok 4:

de Kavels 35 tot en met 43 tezamen;

Blok 5:

de Kavels 44 tot en met 59 tezamen;

Blok 6:

de Kavels 60 tot en met 68 tezamen;

Blok 7:

de Kavels 69 tot en met 85 tezamen;

Kadaster:

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

Kavel:

een van de Kavels;

Kavel 1:

het registergoed, bestaande uit een perceel bouwterrein met bouwnummer 01 in het Nieuwbouwplan, bestemd voor de realisatie van een woning met aanhorigheden, plaatselijk bekend **◆ te Groningen**, kadastraal bekend **gemeente Groningen, sectie P nummer ◆**, ongeveer groot **◆**, met betrekking tot welk perceel één of meer administratieve en/of voorlopige kadastrale grenzen alsmede een voorlopige kadastrale oppervlakte zijn gevormd door het Kadaster, terwijl de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

Kavel 2:

(...)

enzovoorts

Kavel 85:

het registergoed, bestaande uit een perceel bouwterrein met bouwnummer 85 in het Nieuwbouwplan, bestemd voor de realisatie van een woning met

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

aanhorigheden, plaatselijk bekend **◆** te Groningen, kadastraal bekend **gemeente Groningen, sectie P nummer ◆**, ongeveer groot **◆**, met betrekking tot welk perceel één of meer administratieve en/of voorlopige kadastrale grenzen alsmede een voorlopige kadastrale oppervlakte zijn gevormd door het Kadaster, terwijl de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

Kavels:

de Kavels 1 tot en met 85 tezamen;

Koopovereenkomst:

de tussen VanWonen Projecten en een Koper aangegane of nog aan te gane overeenkomst van koop, inhoudende de koop en verkoop van een Kavel;

Kopers:

degenen met wie:

- a. de VanWonen Projecten een Koopovereenkomst is aangegaan dan wel nog zal aangaan;
- b. de Aannemer een Aannemingsovereenkomst is aangegaan dan wel nog zal aangaan;

in het kader van het Nieuwbouwplan;

Koperskeuzelijst:

de voor het Nieuwbouwplan opgestelde lijst waarop de meerwerkopties staan vermeld, welke lijst als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht;

Nieuwbouwplan:

het nieuwbouwplan "De Meeuwen" te Groningen, zoals dit plan indicatief is aangegeven op de Tekening;

Tekening:

de situatietekening die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht;

VanWonen Projecten:

VanWonen Projecten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66829372;

VanWonen Investeringsmaatschappij:

de vennootschap VanWonen Investeringsmaatschappij B.V., voornoemd;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

Woning:

een ter uitvoering van de Aannemingsovereenkomst op een Kavel te realiseren woning met aanhorigheden.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
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. VanWonen Investeringsmaatschappij is eigenaar van de Kavels en heeft met VanWonen Projecten een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de Kavels.
2. VanWonen Projecten heeft het Nieuwbouwplan ontwikkeld en heeft een koopovereenkomst gesloten met VanWonen Investeringsmaatschappij strekkende tot aan- en verkoop van de Kavels.
3.
 - a. VanWonen Projecten is voornemens om de Kavels 1 tot en met 68 over te dragen aan de Kopers.
 - b. VanWonen Projecten is voornemens om Blok 7 over te dragen aan een derde, welke derde in eerste instantie de in het Blok 7 te realiseren Woningen wenst te verhuren en op termijn mogelijk te vervreemden aan derden.
4. De betreffende Woningen in het Blok 1 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
5. De betreffende Woningen in het Blok 2 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
6. De betreffende Woningen in het Blok 3 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
7. De betreffende Woningen in het Blok 4 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
8. De betreffende Woningen in het Blok 5 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
9. De betreffende Woningen in het Blok 6 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

10. De betreffende Woningen in het Blok 7 zullen naast en/of tegen elkaar gebouwd zijn.
11. In verband met toekomstige ABC-overdracht van de Kavels acht VanWonen Projecten het wenselijk en noodzakelijk om de in hoofdstuk III. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden te (doen) vestigen, zulks onder opschortende voorwaarde.
12. Gelet op het hiervoor onder 11. bepaalde heeft VanWonen Projecten VanWonen Investeringsmaatschappij verzocht om bedoelde erfdienstbaarheden te vestigen. VanWonen Investeringsmaatschappij heeft zich bereid verklaard om bedoelde erfdienstbaarheden te vestigen.

III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Blok 1

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij 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 4** en de **Kavel 5** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 5** en de **Kavel 6** (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;
 - 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;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 10** en de **Kavel 11** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 11** en de **Kavel 12** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 12** en de **Kavel 13** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 13** en de **Kavel 14** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
- b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

B. Blok 2

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 15** en de **Kavel 16** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 16** en de **Kavel 17** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 17** en de **Kavel 18** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 18** en de **Kavel 19** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 19** en de **Kavel 20** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 20** en de **Kavel 21** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 21** en de **Kavel 22** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 22** en de **Kavel 23** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 23** en de **Kavel 24** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
- b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

C. Blok 3

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 25** en de **Kavel 26** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 26** en de **Kavel 27** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 27** en de **Kavel 28** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 28** en de **Kavel 29** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 30** en de **Kavel 31** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 31** en de **Kavel 32** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 32** en de **Kavel 33** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 33** en de **Kavel 34** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
 - b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.
2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

D. Blok 4

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 35** en de **Kavel 36** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 36** en de **Kavel 37** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 37** en de **Kavel 38** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 38** en de **Kavel 39** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 39** en de **Kavel 40** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 40** en de **Kavel 41** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 41** en de **Kavel 42** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 42** en de **Kavel 43** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
- b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

E. Blok 5

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 44** en de **Kavel 45** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 45** en de **Kavel 46** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 46** en de **Kavel 47** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 47** en de **Kavel 48** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 48** en de **Kavel 49** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 49** en de **Kavel 50** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 50** en de **Kavel 51** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 51** en de **Kavel 52** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 52** en de **Kavel 53** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 53** en de **Kavel 54** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 54** en de **Kavel 55** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 55** en de **Kavel 56** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 56** en de **Kavel 57** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 57** en de **Kavel 58** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 58** en de **Kavel 59** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
 - b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.
2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

F. Blok 6

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 60** en de **Kavel 61** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 61** en de **Kavel 62** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 62** en de **Kavel 63** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 63** en de **Kavel 64** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 64** en de **Kavel 65** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 65** en de **Kavel 66** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 66** en de **Kavel 67** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 67** en de **Kavel 68** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
 - b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.
2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

G. Blok 7

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 69** en de **Kavel 70** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 70** en de **Kavel 71** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 71** en de **Kavel 72** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 72** en de **Kavel 73** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 73** en de **Kavel 74** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 74** en de **Kavel 75** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 75** en de **Kavel 76** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 76** en de **Kavel 77** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 77** en de **Kavel 78** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 78** en de **Kavel 79** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 79** en de **Kavel 80** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 80** en de **Kavel 81** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 81** en de **Kavel 82** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 82** en de **Kavel 83** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 83** en de **Kavel 84** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 84** en de **Kavel 85** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdiensbaarheden:

- a. de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
- b. de erfdiensbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdiensbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

H. Achterpaden

1. Ter verdere uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

[optioneel]

Blokken 1, 2, 5 en 6

- ten behoeve en ten laste van **de Kavels 1 tot en met 24 en 44 tot en met 68 (elk van de Kavels over en weer)** als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

[einde optioneel]

Blok 7

- ten behoeve en ten laste van **de Kavels 69 tot en met 85 (elk van de Kavels over en weer)** als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheid:

de erfdienstbaarheid van achterpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf gebruik maakt van het op het dienende erf aan de tuin grenzende te realiseren achterpad om te komen en te gaan van en naar de openbare ruimte.

2. Op de hiervoor onder 1. omschreven erfdienstbaarheid zijn specifiek de volgende voorwaarden van toepassing:

- i) het achterpad, zoals dat is aangegeven op de Tekening, is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als pad om te komen van- en naar de openbare ruimte;
- ii) het onderhoud, herstel en vervanging van het achterpad komt voor rekening van de gezamenlijke eigenaren, ieder voor een gelijk deel;
- iii) a. het gebruik van het achterpad dient zodanig te zijn dat geen hinder en/of overlast wordt veroorzaakt jegens eigenaren en/of gebruikers van het dienende erf;
- b. met name is het verboden:
 - op het achterpad goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op het achterpad voertuigen, waaronder met name begrepen fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
 - op het achterpad zich sneller voort te bewegen dan stapvoets;
 - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op het achterpad of

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

waarvan de wortels het plaveisel van het achterpad kunnen beschadigen;

- c. het gebruik van het achterpad is geheel voor eigen risico.

IV. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Op elk van de in hoofdstuk III. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden zullen – nadat de in hoofdstuk V. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – naast de wettelijke bepalingen de volgende (algemene) voorwaarden en bedingen van toepassing zijn:

- a. de eigenaar van het heersende erf is ter zake van de betreffende erfdienstbaarheid geen enkele retributie verschuldigd aan de eigenaar van het dienende erf en/of de eigenaren van de dienende erven;
- b. de eigenaar van het dienende erf is niet bevoegd om ter zake van de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid een andere gedeelte van het dienende erf aan te wijzen waarop de betreffende erfdienstbaarheid in het vervolg uitgeoefend dient te worden;
- c. de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid moet op de voor het betreffende dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.

V. 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 een of meer derden.
2. Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder V.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 V.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) ook worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij een betreffende Kavel wordt overgedragen aan een of meer derden.

VI. EIGENDOMSVERKRIJGING

VanWonen Investeringsmaatschappij heeft de Kavels verkregen door de inschrijving bij het Kadaster op eenentwintig december tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4 deel 74669 nummer 69, van een afschrift van een akte van levering, op twintig december tweeduizend achttien verleden voor mr. Anne-Marie Gerardine Cleontine Struycken-van Daelen, notaris te Amsterdam, welke akte bevat kwijting voor

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

de betaling van de koopprijs.

VII. GEEN HYPOTHEKEN EN BESLAGEN

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

VIII. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van het bepaalde in de Akte kiest VanWonen Investeringsmaatschappij 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 VanWonen Investeringsmaatschappij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

VOLMACHT

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen persoon

De verschenen persoon verklaarde ten slotte nog:

1. dat zij en de partij 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 partij bij de Akte voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

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 ♦ uur ♦ minuten.

CONCEPT