

LEVERING
Dr. van Zeelandstraat
bouwnummers 7 tot en met 14

Ontwerp d.d. 29 juni 2020

Aangepast d.d. 2 juli 2020

Vandaag, * tweeduizendtweintig, verschenen voor mij, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. *,
als gemachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Leidschendam, met adres 2492 JP 's-Gravenhage, Henri Faasdreef 200A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27151160, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
welke vennootschappen handelen als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum Bestuur B.V., gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50248561,
welke laatstgemelde vennootschap handelt als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum C.V., gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50277162,
hierna te noemen: "verkoper";
2. a. *,
b. *,
hierna tezamen te noemen: "koper".

Van de sub 1.a vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van * op * verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden en van de sub 1.b vermelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht op twaalf juni tweeduizendtweintig voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een koopovereenkomst verkocht aan koper, die blijkens die overeenkomst heeft gekocht na te melden registergoed.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de verkoper bij deze aan koper, die in levering aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

- a. een perceel bouwgrond (bouwnummer *) met opstallen aan de Dr. van Zeelandstraat te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer *, groot *,
aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;

***bij de bouwnummers 7 en 8**

- b. een perceel grond met opstallen, gelegen als voor, bestemd om een parkeerplaats te worden, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;
- c. het een vierde (1/4) onverdeeld aandeel in een perceel grond met opstallen, bestemd als toegangsweg tot de parkeerplaats, gelegen als voor, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven,

hierna *tezamen te noemen: "het verkochte".

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op *, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op * voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg verleden.

KOOPPRIJS

De overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor een koopprijs van *, inclusief omzetbelasting.

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper aan de notaris voldaan.

Verkoper is ermee bekend, dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is, dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheek en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

KOSTEN EN BELASTINGEN

De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen, de kadastrale rechten en de overdrachtsbelasting, komen voor rekening van verkoper.

BATEN EN LASTEN

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van deze leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE, BESTEMMING

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt heden in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet met de mogelijk tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.
2. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt leeg, ontruimd en ongevoerd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
3. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
4. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water en data-aansluitingen, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

JURIDISCHE LEVERING

1. Het verkochte wordt overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte

rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna onder 2 zijn vermeld.

2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de akte van splitsing met bijbehorend reglement. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Ten deze wordt verwezen naar vermelde titel van aankomst (deel *, nummer *), waarin ondermeer voorkomt:

"14.1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondvoorwaarden van het Besluit- en de Regel bodemkwaliteit, voorzover het de vaste bodem betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

14.2. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van ATKB, onder andere gevestigd te Middelharnis, van 3 februari 2016, kenmerk 20151134/rap01.

Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport, waarvan een exemplaar is opgenomen in de Documentatie. Verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekend feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

14.3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan partijen ervan uit dat het Verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruikbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruikbeperkingen. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING

Koper is verplicht de bij de oplevering aanwezige erfafscheiding van het verkochte in de vorm van een beukenhaag, stalen hekwerk, schutting met toegangspoort, alsmede de beschoeiing, te dulden en deze in stand te houden en te onderhouden.

***bij bouwnummers 7 tot en met 12**

Koper is voorts verplicht de waterdoorlatende bestrating van het achterpad

***bij bouwnummers 7 en 8**

de toegangsweg tot de parkeerplaats in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.*

bij bouwnummer 14

Koper is verplicht de bij de oplevering aanwezige boom in stand te houden en indien de boom dood gaat een nieuwe (zelfde soort) boom aan te planten.

Koper is voorts verplicht, indien bij de oplevering een buitenlamp aanwezig is deze niet te verwijderen en deze tussen zonsondergang en zonsopgang aan te laten.

Vorenstaande verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ter zake waarvoor domicilie wordt gekozen ten kantore van de notaris.

Het hiervoor bepaalde moet voorts bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en aanvaard ten behoeve van de verkoper, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), verschuldigd aan verkoper.

De hiervoor vermelde verplichtingen worden door verkoper aan koper opgelegd en voor koper verbindend verklaard.

Koper verklaart vermelde verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te zullen houden, welke verklaring door verkoper wordt aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen dat erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan worden bij deze ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige percelen in het onderhavige complex, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummers * **(bouwnummers 7 tot en met 14)**, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen:

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, zoals de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van data-aansluiting en elektriciteit, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te 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:

- a. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht:
inhoudende de bevoegdheid om aan en in de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen woning, ramen, lichten, vensters of andere muuropeningen danwel balkons of soortgelijke werken te hebben op een kortere afstand van het dienende erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning dakranden, balkons, erkers uitstekend boven het dienend erf heeft, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen, alsmede muren van de als optie te realiseren uitbouw, zowel tijdens als na de bouw, gedeeltelijk in of op het dienend erf zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:
inhoudende de verplichting van de eigenaars 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 enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- d. 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 verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen, één en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen;

- e. de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer *(**bouwnummer 13**) en ten behoeve en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummers *(**bouwnummers 7 tot en met 12**), over en weer en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * (toegangsweg).

OVERMAAT, ONDERMAAT

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf, geeft geen aanleiding tot enige rechtsovergang tot vergoeding terzake.

GARANTIES/VERKLARINGEN VAN VERKOPER

Verkoper verklaart nog:

- a. verkoper is bevoegd tot levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd of nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht gemeenten;
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

INFORMATIEPLICHT- EN ONDERZOEKSP LICHT

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als onder het kopje "FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE, BESTEMMING" is omschreven.
2. Het is verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Door Milieu Adviesbureau Adverbo is op vijftien mei tweeduizendtweentwintig een Rapport Milieukundig bodemonderzoek gemaakt, waaruit blijkt dat het verkochte geschikt is voor de bestemming.

RISICO-OVERGANG

Het verkochte komt vanaf heden voor risico van koper.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Koper is gehouden het verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de met Niersman Bouw Haaglanden B.V. gesloten aannemingsovereenkomst.

FISCALE VERKLARING

Ter zake van de levering is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, zodat een beroep wordt gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

VOLMACHT

Koper geeft bij deze volmacht aan alle medewerkers van het kantoor Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, om koper te vertegenwoordigen bij:

- a. het passeren van eventuele akten van rectificatie, indien dit door het Kadaster wordt verlangd;
- b. het vestigen van zakelijke rechten in verband met nutsvoorzieningen.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale, alsmede ter zake van vermelde kwalitatieve verplichting - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.