

ZWART & PARTNERS NETWERK NOTARISSEN	ONTWERP
Postbus 1019 2260 BA Leidschendam-Voorburg T: 070 - 3200500 F: 070 - 3201101 E-mail: kantoor@zpnn.nl	Wilt u, indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, vóór het ondertekenen van de akte contact met ons opnemen?

LEVERING MOLENPAD
appartement
Ontwerp d.d. 12 maart 2018
Aangepast 25 april 2018/26 april 2018

Vandaag, * tweeduizendachtthien, verschenen voor mij, mr. *, notaris te Leidschendam-----
Voorburg: -----

1. *, -----
als gemachtigde van: -----
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD** -----
Ontwikkeling B.V., gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, met adres -
1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister ---
onder nummer 08013158, en als zodanig bevoegd deze vennootschap -----
rechtsgeldig te vertegenwoordigen, -----
hierna te noemen: "de eigenaar";-----
 - b. 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, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig
te vertegenwoordigen, -----
welke vennootschap op haar beurt handelt als beherend 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, en als zodanig bevoegd ----
deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,-----
deze commanditaire vennootschap hierna ook te noemen: "verkoper";-----
2. a. *, -----
b. *, -----
hierna *tezamen te noemen: "koper".-----

Van de sub 1 vermelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die ---
aan deze akte worden gehecht.-----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:-----
KOOP/LEVERING/REGISTERGOED-----

Eigenaar is juridisch eigenaar van na te melden onroerend goed. -----

De verkoper heeft met koper een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te ---
melden appartementsrecht. -----

Eigenaar heeft zich verbonden mee te werken aan de levering en daartoe na te melden --
appartementsrecht verkocht aan verkoper, die dat appartementsrecht heeft gekocht.-----

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

- a. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik tot het uitsluitend gebruik van een * op de * aan het **Molenpad te Leidschendam, -- gemeente Leidschendam-Voorburg, bouwnummer ***, kadastraal bekend ----- gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*, ----- uitmakende het * tweeduiizendeen honderdtiende (* / 2.110) aandeel in de ----- gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop te stichten ----- opstallen, zijnde een appartementencomplex, bestaande uit dertien (13) woningen, twee (2) commerciële ruimten en zesendertig (36) parkeerplaatsen, aan het ----- Molenpad te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, ten tijde van de -- splitsing kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer *, groot *, ----- aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven, ontleend aan *; -----
- b. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan het **Molenpad te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, bouwnummer ***, ----- kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*, ----- uitmakende het tien tweeduiizendeen honderdtiende (10 / 2.110) aandeel in de ----- hiervoor onder a gemelde gemeenschap, -----

en waaronder tevens zijn begrepen eventuele aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars of op door die vereniging en/of derden ter zake van voormelde ----- gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen, ----- hierna ook aan te duiden als: "het verkochte". -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door de eigenaar 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 en afstand van elk recht tot ontbinding van de overeenkomst, op * voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, ----- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de -- Openbare Registers op *, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift -- een akte van splitsing op * voor genoemde notaris *, verleden. ----- Bij gemelde akte van splitsing is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: ----- "Vereniging van Eigenaren Molenpad te Leidschendam-Voorburg", statutair gevestigd -- te Leidschendam-Voorburg. -----

Aan deze akte is niet, een door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars - ondertekende, verklaring gehecht, die een opgave inhoudt van hetgeen de verkoper per - vandaag verschuldigd is aan de vereniging, alsmede van de omvang van de ----- reservefondsen van de vereniging, aangezien de vereniging van eigenaars nog niet actief is. -----

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----

De tussen eigenaar en verkoper afgesproken koopprijs bedraagt *. -----

De koopprijs van het verkochte tussen verkoper en koper bedraagt * (te vermeerderen -- met * procent (*%) rente per jaar, vanaf *). -----

De verrekening van de bijdragen aan de vereniging van eigenaars over de lopende ----- termijn is geschied op basis van de begroting voor het lopende boekjaar. -----

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

Verkoper en eigenaar zijn 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 en lasten. - Eigenaar verleent verkoper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs. -----

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING -----

Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. -----
 De overdrachtsbelasting, de notariële kosten ter zake van de overdracht alsmede de -----
 kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor
 rekening van verkoper. -----

LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHE/JURIDISCHE -----
BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT -----

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en -----
 aanspraken, vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere
 lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle
 zichtbare en onzichtbare gebreken. -----

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET -----
VERKOCHE/BESTEMMING -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin
 het zich heden bevindt. -----

De feitelijke levering van het verkochte geschiedt leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van
 huur of andere gebruiksrechten. -----

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden. -----

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, gas, --
 water, Centrale Antenne Inrichting, telefoonaansluiting, indien van toepassing -----

voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, 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. ---

Vanaf heden komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt
 hij het risico van het verkochte. -----

GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER/ONDERZOEK KOPER -----

Verkoper verklaart als volgt: -----

- 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 en 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. -----

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). ---

VOORKEURSRECHT GEMEENTE -----

Voor zover verkoper bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing als --
 bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede ---
 lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel
 een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, -
 in samenhang met artikel 6 van die wet. -----

TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE -----

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Alle rechten welke verkoper ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht ----- verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ----- bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en ----- leverancier(s), gaan over op koper en worden bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt. -----

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en ---- machtigt koper hierbij, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. -----

Verkoper is ter zake van gemelde overgang van rechten op koper tot geen enkele ----- vrijwaring verplicht. -----

OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE----- BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN -----

Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend:-----

- mandeligheden die worden ingegeven door het burennrecht en de ligging van het --- verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen; -----
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan; -----
- beperkingen voortvloeiende uit gemelde akte van splitsing in appartementsrechten en de van toepassing zijnde reglementen; -----
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdiensbaarheden, bijzondere ---- lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettngbedingen en ----- kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akte, ----- waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, in welke -- akte onder meer voorkomt: -----

* "VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN-----
Partijen zijn overeengekomen dat koper verplicht zal zijn te gedogen dat op, in of nabij de kavel leidingen, kabels, buizen en andere zaken van openbare ----- nutsvoorzieningen zullen worden aangebracht en aldaar worden gehouden en --- gebruikt. Deze gedoogplicht is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Hieraan wordt mede uitvoering gegeven doordat de Gemeente en koper een ---- beding met kwalitatieve werking sluiten, waarvan de rechten worden bedongen -- casu quo aangenomen ten behoeve van de Gemeente casu quo een door de ---- Gemeente aan te wijzen instantie, luidende het beding als volgt: -----

1. *Indien ten behoeve van de straatverlichting, de riolering, de gas-, ----- elektriciteits-, water- en telefoonvoorziening alsmede het eventuele centrale antennesysteem zich in, op of aan het te realiseren gebouw of gebouwen, - waarop het verkochte betrekking heeft, lantaarnpalen, riolen, kabels, ----- leidingen, kasten en masten zijn opgericht, aangebracht casu quo gelegd, - dan is koper verplicht de aanwezigheid en de eventuele reparatie, ----- verwijdering casu quo vernieuwing van deze voorziening te gedogen en het daarmee belaste personeel toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. -----*
De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde ---- gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de koper minst ----- bezwarende wijze. -----
2. *Koper verbindt zich zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente ---- geen werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren welke de sub 1 ----- bedoelde voorzieningen beschadigen." -----*

Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in de gemeentelijke -----
 beperkingenregistratie en de kadastrale registratie bekend. Hiervan blijkt uit de -----
 vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het -----
 Kadaster en de openbare registers. -----

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt --
 dat deze informatie onjuist of onvolledig is. -----

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle
 vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke
 beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard. -----

BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT-----

De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals hiervoor -----
 vermeld. -----

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. -----

Verkoper zijn door daartoe bevoegd 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. -----

DEELAUTO-----

In het project van dertig (30) woningen en twee (2) commerciële ruimten, waarvan het ---
 verkochte deel uitmaakt, zullen gedurende tenminste vijf (5) jaar vanaf de oplevering van
 het project twee (2) deelauto's ter beschikking worden gesteld aan de eigenaren casu quo
 gebruikers van de woningen en de commerciële ruimten. -----

De administratie van die deelauto's, waaronder het afsluiten van het lease- of -----
 huurcontract, zal worden verzorgd door de vereniging: Vereniging Beheer Deelauto's ----
 Molenpad Leidschendam, gevestigd te Leidschendam. -----

De algemene kosten met betrekking tot die deelauto's zullen worden geïnd door het -----
 bestuur van de Vereniging van Eigenaren casu quo de door hen aangestelde beheerder. -

Koper en zijn rechtsopvolgers zijn gedurende de periode van heden tot vijf (5) jaar na ----
 oplevering van het project verplicht bij te dragen aan de algemene kosten van de -----
 deelauto's en lid te worden van de vereniging: Vereniging Beheer Deelauto's Molenpad --
 Leidschendam en dit te blijven zolang hij gerechtigd is tot het verkochte. -----

Koper is bij vervreemding van het verkochte binnen vijf (5) jaar na oplevering van het ----
 project verplicht deze bepaling op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) op straffe van ----
 verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), verschuldigd aan de -----
 Gemeente Leidschendam-Voorburg. -----

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST-----

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, ---
 tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen -----
 onverminderd van kracht. -----

FISCALE VERKLARING-----

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van verkoper en bedraagt, rekening houdend
 met de voor rekening van verkoper komende kosten van deze akte, *. -----

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN EN VOLMACHT-----

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke volmacht aan
 ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen
 aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het -
 gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om -----
 daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte ---
 van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de ---
 openbare registers van het kadaster. -----

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheek aanvaardt koper bij --
voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek. ----

ONTBINDING -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in ---
nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. -----

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een -----
ontbindende voorwaarde beroepen. -----

TOESTEMMING VERENIGING VAN EIGENAARS -----

Blijkens het bepaalde in gemelde akte van splitsing dan wel in de daarin van toepassing -
verklaarde reglementen is ingebruikneming van het privé-gedeelte van het verkochte door
koper (en de zijnen) niet afhankelijk gesteld van de toestemming van enig orgaan van ----
gemelde vereniging van eigenaars. -----

DOMICILIE -----

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar ---
gevolgen - ook de fiscale - 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. -----