

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

woonhuis

Ontwerp d.d. 12 maart 2018

Aangepast 25 april 2018/26 april2018

Vandaag, * tweeduizendachtien, 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 woning.-----

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

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

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning (bouwnummer *), ----
*met een berging en een parkeerplaats aan het **Molenpad te Leidschendam**, ---
gemeente Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie
B, nummer *;-----
- *b. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik ---
van de parkeerplaats, gelegen aan het **Molenpad te Leidschendam**, **gemeente**
Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer
* A-*,-----
uitmakende het tien tweeduizendeenonderdtiende (10/2.110) 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 *;-----
- ***bouwnummers 21 en 27** -----
- b. het appartementsrechten, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van twee parkeerplaatsen, gelegen aan het **Molenpad te Leidschendam**, -----
gemeente Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie
B, nummer * A-* en *A -*,-----
uitmakende het twintig tweeduizendeenonderdtiende (10/2.110) 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 *;-----
- ***bij bouwnummers 16, 25 en 26*** -----
- c. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een berging, gelegen aan het ----
Molenpad te Leidschendam, **gemeente Leidschendam-Voorburg**, kadastraal
bekend gemeente Veur, sectie B, nummer *,-----
hierna tezamen 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.-----
- Voor wat betreft het verkochte sub b mede in verband met de inschrijving, ten kantore van
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * tweeduizendachtien, van ----
een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten op * tweeduizendachtien
voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden. -----
- 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 *, te verhogen met omzetbelasting).-----
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 hypotheken 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 VERKOCHTE/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 VERKOCHTE/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, 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 PRIVAATRECHTELIJKEBEPERKINGEN; 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 het bestaan van erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen 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. -----

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN-----

Ten laste van het verkochte sub a, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer
*, en ten behoeve van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend -----
gemeente Veur, sectie B, nummers *, worden bij deze gevestigd en aangenomen de ----
navolgende erfdienstbaarheden:-----

1. 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 dan wel 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; -----
2. 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 of worden aangebracht;-----
3. 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 --
zodanig te vernieuwen. -----

alleen bij bouwnummer 21 -----

4. Ten laste van bouwnummer 21, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, ----
nummers * en *, en ten behoeve van de bouwnummers 22 en 23, kadastraal ----
bekend gemeente Veur, sectie B, nummers * en *, wordt bij deze gevestigd en --
aangenomen de volgende erfdienstbaarheid: -----

de erfdienstbaarheid van voetpad: -----

ook te gebruiken met scootmobielen, kinderwagens, rijwielen en bromfietsen, ---
mits aan de hand gevoerd en met uitgeschakelde motor.* -----

alleen bij bouwnummer 22 -----

4. Ten laste van bouwnummer 22, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, ----
nummers * en *, en ten behoeve van de bouwnummer 23, kadastraal bekend ----
gemeente Veur, sectie B, nummer *, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de
volgende erfdienstbaarheid: -----

de erfdienstbaarheid van voetpad: -----

ook te gebruiken met scootmobielen, kinderwagens, rijwielen en bromfietsen, ---
mits aan de hand gevoerd en met uitgeschakelde motor.* -----

Koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden voorzover reeds gevestigd --
ten behoeve van het verkochte aan te nemen, evenals de erfdienstbaarheid van -----
voetpad. -----

*5. Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan Ontwikkelingscombinatie -----
 Damcentrum C.V. en alle medewerkers van Zwart & Partners Netwerk -----
 Notarissen te Leidschendam-Voorburg, om zonodig ten laste van het gekochte --
 erfdienstbaarheden en zakelijke rechten van opstal te vestigen in verband met de
 aanwezigheid van kabels, leidingen etcetera ten behoeve van de Nutsbedrijven. -

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, *.-----

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. -----

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.-----