

LEVERING HAVENWONINGEN
Eengezinswoning bouwnummers 35 tot en met 49
 Ontwerp d.d. 12 oktober 2021/Aangepast d.d. 20 oktober 2021

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

1. *,
 als gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vliethaven B.V.**, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, met adres 2251 AA Voor-
 schoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
 78091608, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegen-
 woordigen,
 hierna ook te noemen: "verkoper" of "Vliethaven";
2. a. *; en
 b. *,
 hierna *tezamen te noemen: "koper".

VOLMACHT

Van de onder 1 vermelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht op tien juni tweeduizendeenentwintig voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, en twee onderhandse akten van volmacht, die zijn gehecht aan *.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

Verkoper heeft met koper een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden perceel.

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

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met twee parkeer-
 plaatsen (bouwnummer *), gelegen te Leidschendam, gemeente Leidschendam-
 Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer *;
- *b. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
 van een ligplaats in de haven aan het Rijn-Schiekanaal te Leidschendam, ge-
 meente Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A,
 nummer * A-*,
 uitmakende het een zevenentwintigste (1/27) onverdeeld aandeel in een perceel
 grond met water, inclusief beschoeïing, bestemd als haven, aan het Rijn-
 Schiekanaal te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, kadastraal be-
 kend gemeente Veur, sectie A, nummer *, groot *,
 aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte
 zijn gegeven,

overeenkomstig de bij notaris Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam
 gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumenta-
 tie) aangeduid met het bouwnummer*s *,

hierna tezamen ook aan te duiden als: "het verkochte".

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door Vliethaven 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, op *, voor *, notaris te *, verleden.
 In die akte van levering werd kwitantie verleend voor de betaling van de verschuldigde
 koopsom, terwijl tevens in die akte werd verklaard dat geen beroep kan worden ge-

daan op een ontbindende voorwaarde.,
mede in verband met de akte van splitsing in appartementsrechten, op * tweeduizend-
eenentwintig voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, bij af-
schrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Regis-
ters op * tweeduizendeenentwintig, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *,
bij welke akte is opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars*",
gevestigd te Leidschendam-Voorburg, en
mede in verband met de akte van splitsing in appartementsrechten Ligplaatsen, op *
tweeduizendnegentien voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden,
*bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare
Registers op * tweeduizendnegentien, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *,
bij welke akte is opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Lig-
plaatsen Vliethaven te Leidschendam-Voorburg", gevestigd te Leidschendam-Voorburg.
Aan deze akte is niet een door het bestuur van de verenigingen van eigenaars onderte-
kende verklaring gehecht als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek,
aangezien de vereniging nog niet actief is.

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt *.

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

Verkoper is 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.

OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is geen omzetbelasting verschuldigd.

De notariële kosten ter zake van de overdracht, de overdrachtsbelasting, 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 aanspra-
ken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten
en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zicht-
bare en onzichtbare gebreken.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VERKOCH- TE/BESTEMMING

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

De feitelijke levering van het verkochte geschiedt 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 algeme-
ne nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, tele-
foonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestel-
sel, 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. 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 burendrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen;
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan;
- beperkingen, voortvloeiende uit vermelde akte van splitsing in appartementsrechten.

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 zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen de volgende erfdiensbaarheden te vestigen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten laste van het verkochte en ten behoeve van de *(alle bouwnummers 35 tot en met 49), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, 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 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 zondig te vernieuwen.
3. de erfdienstbaarheid van inankering en inbalking:
inhoudende de verplichting om de situatie na de oplevering te dulden en te handhaven.
4. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van een terras op het dak van de parkeergarage, waarbij de kosten van alles boven de dakbedekking voor rekening van de eigenaar van het heersend erf komen.
De gerechtigde tot de erfdienstbaarheid is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het onderhoud casu quo vervanging van het dak.
5. de erfdienstbaarheid van weg ook ten behoeve van de Vlietappartementen, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummers * A-1 tot en met A-7, om met een voertuig van en naar de parkeerbox en de openbare weg te gaan via de parkeergarage.
In de kosten van onderhoud en herstel van de parkeergarage zullen de eigenaren van de heersende erven bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren van de parkeergarage in de verhouding: parkeerbox 2, parkeerplaats 1.
De totale bijdrage wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren van de parkeergarage.
De kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de deur van de parkeerbox komen voor rekening van de eigenaren van de parkeerbox.

Koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden voorzover reeds gevestigd ten behoeve van het verkochte aan te nemen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de hierbij gekochte woning, berging en parkeerplaats* en afzonderlijk van elkaar te verkopen, te vervreemden of daarop afzonderlijk van elkaar zakelijke rechten, waardoor het gebruik door een ander wordt verkregen, te vestigen op straffe van verbeurte van een boete gelijk aan tweemaal (2x) de bedongen koopsom met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), verschuldigd aan de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Dit is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Het hiervoor vermelde recht van de Gemeente Leidschendam-Voorburg wordt voorzoveel nodig door verkoper namens de Gemeente Leidschendam-Voorburg aanvaard. Koper is voorts verplicht de bij de oplevering aanwezige haag te dulden, te onderhouden en zondig te vernieuwen, dit gedurende een periode van drie (3) jaar vanaf de oplevering.

Dit is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijkwetboek zodat ook rechtsopvolgers daaraan gebonden zijn.

VOLMACHT

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan Vliethaven, voormeld, en alle medewerkers van Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg, om zonedig 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.

Voorts geeft koper bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Zwart & Partners Netwerk Notarissen, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens hem te verschijnen bij een eventuele akte van rectificatie en de daaruit eventueel voortvloeiende akten.

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.

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

Terzake van deze levering is door verkoper overdrachtsbelasting verschuldigd, 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 hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

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.