

LEVERING
De Westeinder, Stompwijk
 Ontwerp d.d. 14 oktober 2021

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

1. *,
 als gemachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **L.G. Luiten Vastgoed B.V.**, gevestigd te Leidschendam, met adres 2266 JK Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, Klaverblad 11, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50068741, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "eigenaar";
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WDevelop B.V.**, gevestigd te Voorschoten, met adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 80901751, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna ook te noemen: "verkoper" of "WDevelop";
2. a. *; en
 b. *,
 hierna *tezamen te noemen: "koper".

VOLMACHT

Van de onder 1.a vermelde volmacht blijkt uit onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan *.

Van de onder 1.b vermelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht, op tien juni tweeduizendeenentwintig voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

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.

Eigenaar heeft zich jegens verkoper verbonden mee te werken aan de levering en na te melden perceel verkocht aan verkoper.

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

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning (bouwnummer *) ***bij nummers 1, 2 en 9 tot en met 19** inclusief beschoeiing*, gelegen te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, in het plan **De Westeinder, Stompwijk**, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers *, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven;
- b. het een vierendertigste (1/34) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen als voor, bestemd als toegangsweg, groenvoorziening, parkeerplaatsen en bergingen, inhoudende het recht van uitsluitend gebruik van twee parkeerplaatsen en een berging, zoals met het cijfer * aangegeven op de tekening, die is gehecht aan een akte van mandeligheid, op voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, 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 verkoopdocumentatie) aangeduid met het bouwnummer*s *, hierna tezamen ook aan te duiden als: "het verkochte".

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien mei tweeduizendtweintig, in Register Hypotheken 4, deel 78085, nummer 68, van een afschrift van een akte van levering, op vijftien mei tweeduizendtweintig, voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, 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 gedaan op een ontbindende voorwaarde.

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt *.

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 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 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 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 algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, 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. 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 eerdere akten, waartoe wordt verwezen naar vermelde titel van aankomst (deel 78085, nummer 68), waarin onder meer voorkomt: *"Tevens wordt nog verwezen naar een akte van ruiling op 8 februari 1983 verleden voor mr. W.A.M. Jacobse te Zoetermeer, waarin onder meer voorkomt: "De comparant sub 2 (dan wel zijn rechtverkrijgenden) is verplicht om binnen zes maanden op zijn kosten langs de gemeenschappelijke grens van de bij deze akte door hem verkregen strook grond en het aan de comparante sub 1 verblijvende gedeelte een erfafscheiding te plaatsen en te onderhouden waarbij de comparante sub 1 (dan wel haar rechtverkrijgenden) verplicht is deze erfafscheiding vrij te houden zodat de comparante sub 1 (dan wel haar rechtverkrijgenden) tot gemeld onderhoud in staat is. De kosten van het plaatsen van deze erfafscheiding wordt door partijen gesteld op VIJFHONDERD GULDEN (f 500,--).*

De comparanten zijn gehouden bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het betreffende perceel grond (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht) gemelde verplichting aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en ten behoeve van de wederpartij dan wel rechtverkrijgenden aan te nemen in verband waarmee de onderhavige bepaling 6 in iedere akte van vervreemding of vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk dient te worden opgenomen.

Bij niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde verplichtingen, zal de betreffende comparant dan wel zijn rechtverkrijgenden een zonder enige ingebrekestelling onmiddellijk opvorderbare boete ten behoeve van de wederpartij dan wel hun rechtverkrijgenden verbeuren ter grootte van EENHONDERD GULDEN (f 100,-) voor iedere dag dat de betreffende comparant dan wel zijn rechtverkrijgenden na daartoe bij aangetekend schrijven te zijn aangemaand zijn verplichtingen niet alsnog volledig nakomt en onverminderd de verplichting tot vergoeding van meer geleden schade."

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.

Vorenstaande verplichtingen worden aan koper opgelegd en voor koper verbindend verklaard.

Koper aanvaardt deze verplichtingen.

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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

Ter uitvoering daarvan worden bij deze ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummer *, 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 zonodig te vernieuwen.
3. de erfdienstbaarheid van inankering en inbalking en overbouwning:
inhoudende de verplichting om de situatie na de oplevering te dulden en te handhaven.

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

VOLMACHT

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan WDevelop en alle medewerkers van Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg, om zonedig ten laste van het gekochte erfdiensbaarheden 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.

De overdrachtsbelasting bedraagt *.

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.

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.