

LEVERING KAVEL (i.c.m. aanneemovereenkomst)**BOVENMEESTER**

Ontwerp d.d. 7 augustus 2020/
Aangepast d.d. 24 augustus 2020/
Aangepast d.d. 15 oktober 2020

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

1. *,
als gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WDevelop B.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 2516 AH 's-Gravenhage, Saturnusstraat 60 unit 78, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 80216145, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
hierna te noemen: "verkoper";
2. a. *;
b. *,
hierna *tezamen te noemen: "koper".

VOLMACHT

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

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

KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

De verkoper heeft met koper een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden perceel grond.

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

- a. een perceel grond met (oude) opstallen, bestemd voor de bouw van een woning (bouwnummer *), aan de **Johan Braakensiekstraat (nog ongenummerd) te Schiedam**, in het plan "Bovenmeester", kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie H, nummer *, groot *,
aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;
- b. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, genummerd *, gelegen als voor, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie H, nummer * A-*,
uitmakende het een vijfenveertigste (1/45) aandeel in een perceel grond met rio-
lering en toegangshek, bestemd als inrit, parkeerplaatsen, voetpaden en groen-
voorziening,
ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie H, num-
mer *, groot *,
aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en opper-
vlakte zijn gegeven,

hierna tezamen te noemen: "het verkochte".

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper verkregen blijkens 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 koop-
som en afstand van elk recht tot ontbinding van de overeenkomst, op * voor mr. *, notaris

te *, verleden, voor wat betreft het sub b verkochte mede in verband met na te melden akte van splitsing in appartementsrechten op * voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het hiervoor onder b vermelde perceel, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op *, in Register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van de akte, houdende splitsing in appartementsrechten op * voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

Bij deze akte is opgericht de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Bovenmeester Parke- ren, Johan Braakensiekstraat te Schiedam, statutair gevestigd te Schiedam.

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De tussen verkoper en koper afgesproken koopprijs bedraagt *, inclusief * overdrachtsbe- lasting, *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.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVE- RING

Ter zake van de levering is *geen omzetbelasting verschuldigd.

De notariële kosten ter zake van de overdracht, *de overdrachtsbelasting, alsmede de kos- ten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor reke- ning 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 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 VER- KOCHTE/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, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie-, water- en data-aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijk onderhoud en herstel wordt ge- pleegd.

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 verantwoor- delijke 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.

OVER- OF ONDERMAAT

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER

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).

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 alsmede voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

- A. Op koper en zijn rechtsopvolger(s) rusten de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek terzake waarvan domicilie wordt gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte:
 1. De bij oplevering aanwezige hagen, bomen en hekwerken dienen in stand te blijven, moeten worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

2. De bij de oplevering aanwezige verlichtingsarmaturen aan de bergingen ten behoeve van verlichting van het achterpad bij de bouwnummers 2, 4, 6, 10, 14 en 16 dienen in stand gehouden te worden.
3. De achterpaden direct aangrenzend aan de bouwnummers 2 tot en met 7 en 10 tot en met 12 dienen te worden onderhouden en in stand gehouden te worden.

Koper aanvaardt de hiervoor vermelde verplichtingen.

Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de hiervoor vermelde verplichtingen, voorzover zij een verplichting om te doen inhouden, bij iedere overdracht van het verkochte, geheel of gedeeltelijk, aan hun rechtsopvolger(s) bij wijze van kettingbeding op te leggen en voor hen verbindend te verklaren op straffe van verbeurte van een boete van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) aan verkoper.

B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter uitvoering van het in de koopovereenkomst overeengekomene worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd.

Ten laste van het verkochte sub a, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie H, nummer *, en ten behoeve van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie H, 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 dienende 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:

overeenkomst 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 zonedig te vernieuwen.

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

C. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper 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.

BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (geschikt voor bewoning) of die thans nog zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Ten tijde van de aanvang van de bouw zal het gekochte zonodig door verkoper zijn gesa-
neerd.

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.

Rekening houdend met de eveneens voor rekening van verkoper komende kosten van
deze akte en het kadastraal recht bedraagt de overdrachtsbelasting *.

ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in na-
dere 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 ontbin-
dende 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 in-
houd van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is ver-
meld 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.