

LEVERING DAMLAAN/RIJNLANDSTRAAT

ontwerp d.d. 28 april 2024

aangepast 16 mei 2024

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

1. *,
de statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Damlaan Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 9672 AD Winschoten, J.A. Koningstraat 22AKamer 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82736413,
deze vennootschap hierna ook te noemen: "verkoper";
2. *,
hierna *tezamen te noemen: "koper".

Van de sub 1. vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten op * verleden voor mij, notaris.

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 appartementsrecht.

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

- a. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning op * aan de **Damlaan te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, bouwnummer ***, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*,
uitmakende het * aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop te stichten opstallen, *,
aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven;
- *b. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een berging, gelegen nabij de Damlaan te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer * A-*,
uitmakende het * aandeel in de sub a. vermelde 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".

Het perceel is belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN B.V..

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien december tweeduizend eenentwintig, in Register Hypotheken 4, deel 83214, nummer 52, van een afschrift van een akte van levering, *, op diezelfde dag verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien augustus tweeduizend eenentwintig, in Register Hypotheken 4, deel 81957, nummer 155, van een afschrift van een akte van levering op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. A.M. Zwart, destijds notaris te Leidschendam-Voorburg.

mede in verband met een akte van splitsing op * voor mr. M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

Bij gemelde akte van splitsing is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaren Damlaan tot en met 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 koopprijs van het verkochte tussen verkoper en koper 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 hypotheken en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs en lasten.

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 hypotheken, 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 en water, 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 (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten, respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

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 burencrecht 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, waarin onder meer is opgenomen een beperking van het recht tot vervreemding van de berging en/of parkeerplaats zonder gelijktijdige vervreemding van de woning;
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akten, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar:

voormelde titel van aankomst (deel 83214, nummer 52), in welke akte onder meer voorkomt:

"2. *Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:*

a. *de hiervoor in artikel 4 lid 5 bedoelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte 1 heeft verkregen (deel 3885, nummer 99), waarin woordelijk is vermeld:*

"Artikel 12

Ten behoeve van het aan de comparanten sub 1 in eigendom verblijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer 7093, als heersend erf en ten laste van het bij deze akte verkochte –

voorzover niet bestemd voor de bouw van het nieuwe postkantoor – als lijdend erf wordt als erfdienstbaarheid gevestigd het recht tot het leggen, hebben en onderhouden van rioleringsbuizen in vorenbedoelde strook grond.";

- b. een akte van levering ten titel van koop, op drie juli negentienhonderdachtenvijftig verleden voor G.G.A.M. Wilde, destijds notaris te Zoetermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4 op vijftwintig juli negentienhonderdachtenvijftig in deel 3299, nummer 49, waarin woordelijk is vermeld:

"2. In verband met de overdracht van voormelde onroerende goederen worden bij deze de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd.
I. Ten behoeve van het resterende gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Stompwijk, sectie F nummer 2306 (heersend erf) en ten laste van het bij deze overdragende gedeelte van voormeld perceel nummer 2306 (lijdend erf).

a. de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan over de binnenplaats ten noorden van de Sint Josephkleuterschool

b. de erfdienstbaarheid van voetpad over de binnenplaats ten westen van de Sint Josephschool om te komen van en te gaan naar de Damstraat.

II. Ten behoeve van het kadastraal perceel gemeente Veur, sectie B nummer 2004 (heersend erf) en ten laste van het perceel gemeente Veur, sectie B, nummer 2717 (lijdend erf) en erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan over de binnenplaats ten noordoosten van de Willebrordusschool.";

- c. de hiervoor in artikel 4 lid 6 bedoelde akte van levering waarbij Verkooper het Verkochte 1 heeft verkregen (deel 3929, nummer 2), waarin woordelijk is vermeld:

"Artikel 9

De Staat en zijn rechtsverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbaar doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. De Staat is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 10

Tenzij burgemeester en wethouders hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, de in artikel 8 tot en met 11 neergelegde verkoopwoorden, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – aan de gemeente verschuldigde boete, gelijk aan de koopsom van het verkochte."

enzovoorts

**"Milieu. Kwalitatieve verplichting. Ketting- en boetebeding.
Artikel 9.**

1. *Koper is bekend met de bodem- en asbestrapportages zoals opgenomen in de Verkoopdocumentatie. Koper verklaart een kopie van deze rapportages te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn. Verkoper is het niet bekend dat er andere verontreinigingen zijn dan die blijken uit deze rapportages. Koper is door Verkoper in de gelegenheid gesteld om deze rapporten te laten actualiseren.*
2. *Het is Koper bekend dat, afgezien van het hiervoor in dit artikel 9 bepaalde, geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van andere voor de volksgezondheid schadelijke stoffen in het Verkochte 1 en er geen legionella-risicoanalyse is gemaakt met betrekking tot het Verkochte 1, tenzij anders blijkt uit de Verkoopdocumentatie.*
3. *Koper is bekend met het feit dat er zich in het Verkochte 1 bovengrondse opslagtanks bevinden voor het opslaan van vloeistoffen ten behoeve van de in het Verkochte 1 aanwezige noodstroomaggregaten.*
4. *Koper aanvaardt de resultaten uit de hiervoor in lid 1 bedoelde rapportages uitdrukkelijk. Voor zover op grond van de hiervoor bedoelde rapporten en/of inventarisaties (sanerings-) maatregelen zijn voorgeschreven aan Verkoper, die (thans) nog niet zijn uitgevoerd, zullen deze maatregelen door en voor rekening van Koper moeten worden uitgevoerd. Koper vrijwaart Verkoper ter zake van de verplichtingen en kosten verbandhoudende met het uitvoeren van de hiervoor bedoelde (sanerings-)maatregelen.*
5. *Mocht blijken dat:*
 - (i) *de tot het Verkochte 1 behorende grond en/of het grondwater is verontreinigd met andere of meer stoffen dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde rapportages of dat de tot het Verkochte 1 behorende grond en/of het grondwater meer is verontreinigd dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde rapportages;*
 - (ii) *in het Verkochte 1 andere of meer asbesthoudende materialen en/of andere, naar huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn, anders dan vermeld in de hiervoor in lid 1 bedoelde rapportages; of (iii) zich in het Verkochte 1 legionellabacteriën bevinden, dan zal dit nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de Koop.*
6. *Voorts zal Koper Verkoper in de in lid 5 bedoelde gevallen nimmer aanspreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.*
7. *Het in de leden 4 tot en met 6 bepaalde wordt hierbij voorts als een kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, opgelegd aan (rechtsopvolgers van) Koper. Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel 9 bepaalde als een ketting- en boetebeding bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht betreffende het Verkochte 1, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van éénhonderdtienduizend euro (EUR 110.000,00), onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

Bouwkundige gebreken. Kwalitatieve verplichting. Ketting- en boetebeding. Artikel 10.

1. *Koper is in de gelegenheid gesteld om de bouwkundige staat van het Verkochte 1 te inspecteren en heeft de staat aanvaard waarin het zich bij de ondertekening van de Koopbevestiging bevond.*
2. *Mocht blijken dat in de tot het Verkochte 1 behorende opstallen bouwkundige gebreken aanwezig zijn, dan vrijwaart Koper Verkoper voor alle aanspraken te diens zake. Voorts zal Koper Verkoper nimmer kunnen aanspreken tot het betalen van schadevergoeding, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.*
3. *Het in lid 2 bepaalde wordt hierbij als een kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, opgelegd aan (rechtsopvolgers van) Koper.
Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel 10 bepaalde als een ketting- en boetebeding bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht, daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht betreffende het Verkochte 1, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van éénhonderd tienduizend euro (EUR 110.000,00), onverminderd de overige rechten van Verkoper ter zake van het verzuim. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing."*

enzovoorts

"Aanleg mantelbuizen.

Artikel 24.

1. *De kabels en leidingen vanuit de Damlaan richting het Verkochte 2 zullen deels in mantelbuizen onder de door Damlaan Ontwikkeling op het perceel, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer 12808, te realiseren nieuwbouwontwikkeling worden aangelegd.*
2. *Damlaan Ontwikkeling garandeert dat deze mantelbuizen in overleg met KPN uiterlijk voor eenendertig december tweeduizend drieëntwintig zullen zijn aangebracht en dat deze mantelbuizen en de kabelroutes op het terrein richting het Verkochte 2 van KPN vanaf deze datum door KPN gebruikt kunnen worden voor de aanleg van de kabels en leidingen. KPN is ermee bekend dat Damlaan Ontwikkeling hiervoor een vergunning moet aanvragen en verkrijgen.*
3. *Damlaan Ontwikkeling zal KPN periodiek informeren over de uitvoering van de werkzaamheden. Indien Damlaan Ontwikkeling bovengenoemde datum niet haalt, treden Partijen in overleg over de consequenties van de Huurovereenkomst."*

enzovoorts

"Hoofdstuk 5.

Vestiging Erfdienstbaarheid.

Omschrijvingen Heersend Erf, Dienend Erf.

Artikel 28.

1.
 - a. *KPN zal de eigendom van het Heersend Erf verkrijgen, door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, van een afschrift van de Akte.*
 - b. *Het Heersend Erf is niet belast met hypotheek, beslagen dan wel inschrijvingen daarvan.*
2.
 - a. *Damlaan Ontwikkeling is gerechtigde tot de eigendom van het Dienend Erf onder a (perceel nummer 12808), zoals blijkt uit artikel 4 van Hoofdstuk 4.*
 - b. *Damlaan Ontwikkeling en SDJ zijn, ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van het Dienend Erf onder b (perceel nummer 12297), zoals*

blijkt uit, ten aanzien van de onverdeelde helft van Damlaan Ontwikkeling, de in artikel 18 bedoelde akte, en ten aanzien van de onverdeelde helft van SDJ, een akte van levering, op eenendertig januari tweeduizend zeventien verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, in deel 69992, nummer 33, mede in verband met een verklaring van wijziging te naamstelling, waarbij Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V. haar naam heeft gewijzigd in SDJ Vastgoedontwikkeling B.V., van welke verklaring een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, in deel 80491, nummer 172.

- c. Het Dienend Erf is belast met een hypotheek, ten behoeve van Jongbloed Vastgoed B.V., krachtens een akte van hypotheek op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, en ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 3 op zeventien augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81397, nummer 169.

Overeenkomst tot vestiging Erfdienstbaarheid.

Artikel 29.

KPN en Damlaan Ontwikkeling verklaren dat zij in de Koopbevestiging de vestiging van de Erfdienstbaarheid zijn overeengekomen - hetwelk hierbij over en weer wordt bevestigd - om de Erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van het Heersend Erf en ten laste van het Dienend Erf, zulks op de wijze en onder de voorwaarden als hierna in artikel 30 omschreven.

SDJ verklaart hierbij ten behoeve van KPN en Damlaan Ontwikkeling de vestiging van de Erfdienstbaarheid overeen te komen met KPN en Damlaan Ontwikkeling, voor zover het de mede-gerechtigdheid van SDJ betreft ten aanzien van het Dienend Erf onder b (perceel nummer 12297).

Vestiging Erfdienstbaarheid.

Artikel 30.

1. Ten behoeve van het Heersend Erf en ten laste van het Dienend Erf, wordt hierbij door Damlaan Ontwikkeling en SDJ gevestigd en door KPN aanvaard, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf (dan wel van hem aanwezige derden) voor rekening van de gerechtigde(n) tot het Heersend erf (dan wel van hem aanwezige derden) bevoegd zijn om via het Heersend Erf naar het Dienend Erf, te voet of met voertuigen, te komen van- en te gaan naar de openbare weg (de **Erfdienstbaarheid**).
2. Ten aanzien van de Erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:
 - de Erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend over het op de aan de Akte gehechte BIJLAGE aangegeven tracé;
 - de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en eindigt door tijdsverloop dan wel door schriftelijke opzegging door KPN met een minimum opzeggingstermijn van één jaar;
 - de Erfdienstbaarheid eindigt bij het einde van het gebruik van het Heersend Erf door KPN;
 - ter zake de Erfdienstbaarheid is KPN geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd;
 - et hiervoor aangegeven tracé mag door de eigenaren van de beide erven alleen worden gebruikt op de hiervoor in lid 1 aangegeven wijze; daarop mogen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken dan ook worden geplaatst anders dan voor het directe

gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd kan plaatsvinden.

Bestaande lasten en beperkingen.

Artikel 31.

Ten aanzien van bestaande (bijzondere) lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van het Heersend Erf wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in artikel 19 lid 2 en ten aanzien van het Dienend Erf wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de in artikel 28 lid 2 sub a en b bedoelde akten.

Toestemming/medewerking hypotheekhouder.

Artikel 32.

Aan de Akte is een verklaring gehecht van bedoelde hypotheekhouder ten aanzien van het Dienend Erf, waaruit blijkt dat deze heeft ingestemd met de vestiging van de Erfdienstbaarheid en het hierna te noemen Opstalrecht Kabels en Leidingen (BIJLAGE).

Hoofdstuk 6.

Opstalrecht Kabels en Leidingen.

Vestiging Opstalrecht Kabels en Leidingen.

Artikel 33.

1. KPN en Damlaan Ontwikkeling verklaren dat zij in de Koopbevestiging de vestiging van het Opstalrecht Kabels en Leidingen zijn overeengekomen - hetwelk hierbij over en weer wordt bevestigd en door KPN wordt aanvaard, zulks op de wijze en onder de voorwaarden als hierna in dit artikel 33 omschreven.
SDJ verklaart hierbij ten behoeve van KPN en Damlaan Ontwikkeling de vestiging van het Opstalrecht Kabels en Leidingen overeen te komen met KPN en Damlaan Ontwikkeling, voor zover het de mede-gerechtigdheid van SDJ betreft ten aanzien van het perceelnummer 12297. Met betrekking tot het Opstalrecht Kabels en Leidingen hoeft geen perceelsvorming plaats te vinden gezien de aard en strekking van het Opstalrecht Kabels en Leidingen. Uitmeting door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers kan derhalve achterwege blijven.
2. Op het Opstalrecht Kabels en Leidingen zijn de navolgende bepalingen van toepassing:
 1. Inhoud en gebruik
Het Opstalrecht Kabels en Leidingen houdt in de bevoegdheid om in het Dienend Erf telecommunicatiekabels en -leidingen in eigendom te hebben en te houden, zulks ten behoeve van de (toekomstige) huisvesting van de telecommunicatievoorzieningen van KPN op het Verkochte 2 zoals aangegeven op de aan de Akte gehechte BIJLAGE. Eigenaar zal te allen tijde toegang tot de telecommunicatiekabels en -leidingen verschaffen aan Opstalhouder dan wel door haar in te schakelen derden.
 2. Storingen
Om ongewenste storingen in het bedrijfsproces van Opstalhouder te voorkomen zal de Eigenaar nalaten om op een strook grond van twee meter breed bouwwerken op te richten, werken te verrichten, goederen op te slaan, gesloten wegdekken (niet zijnde uitneembare bestrating) aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel kabels aan te leggen, bomen of diepwortelende gewassen te planten, of aan derden opdracht of toestemming te verlenen tot de hiervoor opgesomde handelingen tenzij door de Eigenaar in overleg

met de Opstalhouder voorzieningen zijn getroffen die een ongestoorde bedrijfsuitoefening door de Opstalhouder verzekeren. De Opstalhouder heeft het recht deze strook te ontdoen van wortels van bomen of beplantingen, die naar het oordeel van de Opstalhouder een ongestoorde uitoefening van het bedrijfsproces zouden kunnen belemmeren.

3. Onderhoud, vernieuwing en vervanging

De Eigenaar zal de telecommunicatiekabels en -leidingen van de Opstalhouder gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en eventuele vernieuwingen door de Opstalhouder en/of door de Opstalhouder daartoe aangewezen derden daarvan toestaan en gedogen. Bij de uitoefening van haar bevoegdheden zal de Opstalhouder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. De Opstalhouder verplicht zich om na ontgravingen en andere werkzaamheden het perceel zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat terug te brengen. De Opstalhouder zal de schade van de Eigenaar ten gevolge van de uitoefening van de in dit artikel genoemde bevoegdheden vergoeden voor zover deze niet is te wijten aan een doen of nalaten van de Eigenaar of van personen of zaken voor wie hij, of zijn ondergeschikten, verantwoordelijk zijn. De Eigenaar zal zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde uitoefening van het bedrijfsproces van de Opstalhouder niet te allen tijde mogelijk is.

4. Verwijderingsplicht

Al hetgeen in strijd met het Opstalrecht Kabels en Leidingen op/in het Dienend Erf is gebouwd, geplant of geplaatst, zal op eerste daartoe strekkend schriftelijke verzoek van de Opstalhouder door Eigenaar worden verwijderd, bij gebreke waarvan de Eigenaar voor iedere week, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van honderdduizend euro (EUR 100.000,00) ten bate van de Opstalhouder verbeurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Opstalhouder, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de Eigenaar tenminste één week tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de Opstalhouder is voldaan aan de voorgescreven bepalingen. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

5. Indexering

De in dit artikel genoemde bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de 'consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens' op de meest recente tijdsbasis zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende boete (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de nieuwe periode (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de boete het laatst werd gewijzigd (Z). (Aldus: $X \times Y$ gedeeld door Z = nieuwe boete).

- Door de indexering van de boete zal deze nimmer kunnen dalen onder het bedrag van de laatst geldende boete.
6. Telecommunicatiewet- en regelgeving
De in dit artikel opgenomen bevoegdheden en bedingen zullen de bevoegdheden die Opstalhouder heeft op grond van de telecommunicatiewet niet uitsluiten of beperken.
 7. Tegenprestatie
Opstalhouder is ter zake van het Opstalrecht Kabels en Leidingen geen tegenprestatie, canon of retributie verschuldigd.
 8. Duur van het recht van opstal
*Het recht van opstal is eeuwigdurend. Eigenaar kan het Opstalrecht Kabels en Leidingen niet tussentijds opzeggen, behoudens in de gevallen in de Akte en/of de wet bepaald.
Opstalhouder kan het Opstalrecht Kabels en Leidingen tussentijds opzeggen.*
 9. Vervreemding recht van opstal en verhuur
Opstalhouder kan het Opstalrecht Kabels en Leidingen overdragen of toedelen, met erfdienstbaarheden bezwaren, splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Kabels en Leidingen op een gedeelte van de zaak of verhuren, of aan een ander in gebruik geven. Het is aan Opstalhouder toegestaan om haar kabels en leidingen in het kader van de telecommunicatiewet- en regelgeving aan derden in gebruik te geven.
 10. Onderopstal
*Opstalhouder is bevoegd om de zaak waarop het Opstalrecht Kabels en Leidingen rust, geheel of ten dele met een recht van onderopstal te bezwaren zonder voorafgaande toestemming van Eigenaar.
In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstalhouder niet meer bevoegdheden toe dan Opstalhouder heeft.
Het recht van onderopstal dat door Opstalhouder is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand.
Dit geldt niet indien Eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.*
 11. Waardering
Opstalhouder en Eigenaar waarderen het recht van opstal op nihil.
 12. Belastingen
*Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Opstalrecht Kabels en Leidingen zal bestaan, op of wegens de eigendom van het Dienend Erf, worden geheven, zijn voor rekening van Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Opstalrecht Kabels en Leidingen en op de door Opstalhouder aangebrachte werken.
Wanneer Eigenaar belastingen of lasten, die ten laste van Opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennisgeven aan Opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.*
 13. Onvoorziene omstandigheden
Indien vijftientig jaren na de vestiging van het Opstalrecht Kabels en Leidingen zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van Eigenaar of Opstalhouder het Opstalrecht Kabels en Leidingen wijzigen of

opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van Opstalrecht Kabels en Leidingen niet van Eigenaar of van Opstalhouder kan worden geveerd.

14. Einde recht van opstal

Het Opstalrecht Kabels en Leidingen eindigt:

- *door opzegging door Opstalhouder; of*
- *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; of*
- *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of*
- *op andere in de wet omschreven gronden.*

15. Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

De Opstalhouder heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige telecommunicatiekabels en -leidingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht Kabels en Leidingen dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

16. Wegnemingsrecht

De Opstalhouder heeft de bevoegdheid tijdens de duur van het Opstalrecht Kabels en Leidingen werken die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht weg te nemen. Bij het einde van het Opstalrecht Kabels en Leidingen is de Opstalhouder verplicht de tot het Opstalrecht Kabels en Leidingen behorende telecommunicatiekabels en werken te verwijderen en het registergoed in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

17. Kettingbeding

Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Dienend Erf, of het vestigen van een beperkt zakelijk recht daarop, moet het in dit artikel bepaalde, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve, worden opgelegd in de akte van overdracht, respectievelijk de akte van vestiging van het beperkt zakelijk recht, op straffe van verbeurte van een boete van vijfhonderd duizend euro (EUR 500.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Opstalhouder te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd het verzuim ten genoegen van de Opstalhouder is opgeheven. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing."

Voorts wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 81957, nummer 155), in welke akte onder meer voorkomt:

"Verkoper zijn geen erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen bekend, behalve die, voorkomend in het eigendomsbewijs van verkoper, luidend:

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Partijen zijn overeengekomen dat koper verplicht zal zijn te gedogen dat op, in of nabij het verkochte 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.*

KETTINGBEDING

Met betrekking tot het verkochte waren partijen ten tijde van het sluiten van de koop geen andere beperkingen bekend dan die, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akte, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar een akte van levering op vier oktober tweeduizendeen voor mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, verleden van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op vijf oktober tweeduizendeen, in Register Hypotheken 4, deel 17665 nummer 81, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

- “8. *Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Regelen voor de Verkoop van Bouwterrein door de Gemeente Leidschendam", hierna te noemen: Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein, zoals deze zijn vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad der Gemeente Leidschendam van acht en twintig april negentienhonderd vier en vijftig, nummer 1524, gewijzigd bij besluit van negen en twintig september negentienhonderd vier en vijftig, al welke bepalingen onveranderd van toepassing blijven, tenzij door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Leidschendam ontheffing van een of meer van deze bepalingen mocht worden verleend en met al welke bepalingen partij ter andere zijde, verklaart bekend te zijn en zich dien overeenkomstig daarnaar zal gedragen.*
9. *Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de Algemene verkoopvoorwaarden bouwterrein, deze bepalingen en de hierna onder 10 te vermelden bijzondere bepalingen aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente Leidschendam worden bedongen, onder verbeurte van een door het enkel feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente Leidschendam verschuldigde boete, gelijk aan de koopsom.*

10. *Indien niet tot nieuwbouw zal worden overgegaan zullen de kopers de gevel aan de Damlaan zodanig moeten herbouwen dat een harmonisch geheel wordt verkregen met de omliggende bebouwing, zulks overeenkomstig de door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Leidschendam op advies van de welstandscollege te stellen eisen en na verkregen bouwvergunning van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Leidschendam."*

Voor zover de hiervoor aangehaalde verplichtingen als kettingbeding aan koper moeten worden opgelegd, legt verkoper deze verplichtingen aan koper op en verklaart verkoper deze voor koper verbindend.

Koper verklaart zich aan deze verplichtingen te zullen houden en daarmee akkoord te gaan, welke verklaring door verkoper namens belanghebbende(n) wordt aangenomen.

OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Uit de vandaag door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven informatie blijken geen andere publiekrechtelijke beperking dan:

*

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat haar 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 voorgescreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

DEELAUTO

In fase 1 en fase 2 van het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, zullen gedurende tenminste vijf (5) jaar vanaf de oplevering van het project * deelauto's ter beschikking worden gesteld aan de eigenaren casu quo gebruikers van de woningen.

De administratie van die deelauto's, waaronder het afsluiten van het lease- of huurcontract, zal worden verzorgd door de vereniging: Vereniging Beheer Deelauto's Damlaan 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 Damlaan 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 voor rekening van verkoper komende overdrachtsbelasting bedraagt, rekening houdend met de door verkoper te betalen kosten van de akte van levering, *.

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 hypotheekaanvaarder 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.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Koper geeft volmacht aan het kantoor van Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam-Voorburg om zonedig deze akte te rectificeren als blijkt dat dat voor de verwerking bij het Kadaster noodzakelijk is.

VOLMACHT

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan verkoper en ieder van de medewerkers van het kantoor Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam om op verzoek van de gemeente danwel exploitant van Nutsvoorzieningen zakelijke rechten te vestigen aan het vestigen van zakelijke rechten.

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.

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, om