

LEVERING

Vandaag, vijftwintig oktober tweeduizendzestien, verschenen voor mij, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg:

De verschenen personen verklaarden het volgende:

1. KOOPOVEREENKOMST/LEVERING

Niersman heeft verkocht aan Pine Hill, die heeft gekocht na te melden registergoed.

Pine Hill heeft het recht op levering van na te melden registergoed overgedragen aan koper onder de verplichting de koopsom te voldoen.

Koper heeft die overdracht aanvaard.

Ter uitvoering van het vorenstaande levert Niersman bij deze aan koper, die in levering aanvaardt:

het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met drie parkeerplaatsen, gelegen aan de **Rooseveltstraat 10a9 te 2351 BM Leiden**, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5522 A-7,

uitmakende het tweehonderdwaalf drieduizendachthonderdtweeënvijftigste (212/3852) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop te stichten bedrijvenverzamelgebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare,

hierna te noemen: "het verkochte".

2. EIGENDOMSVERKRIJGING/SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het verkochte is door Niersman verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien februari tweeduizendtien, in Register Hypotheken 4, deel 57922, nummer 45, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van elk recht tot ontbinding van de overeenkomst, op achttien februari tweeduizendtien verleden voor genoemde notaris Zwart, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien december tweeduizendtien, in Register Hypotheken 4, deel 59082, nummer 145, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten op acht december tweeduizendtien voor genoemde notaris Zwart verleden.

3. KOOPPRIJS

De afgesproken koopprijs bedraagt eenhonderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00), exclusief omzetbelasting.

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat gemelde koopprijs vermeerderd met omzetbelasting op heden door de koper is voldaan, waarvoor door Niersman kwijting wordt verleend zonder enig voorbehoud.

4.a. OMZETBELASTING/KOSTEN VAN DE AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd.

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 Niersman.

4.b. OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake van de levering is overdrachtsbelasting verschuldigd welke voor rekening is van koper.

5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats in de staat waarin het zich thans bevindt.

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.

De levering geschiedt voorts vrij van enig gebruiksrecht en ongevorderd.

6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/RISICO

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Vanaf de dag van de feitelijke levering komen de baten koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

Het risico van het verkochte komt met ingang van heden voor rekening van koper op de datum dat de bedrijfsunit aan koper wordt opgeleverd.

7. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Alle rechten welke Niersman 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 - gaan over op koper en worden bij deze door Niersman geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

8. VERONTREINIGING

Op de locatie rust een bodemsaneringplicht in zake artikel 55 van de Wet Bodembescherming.

De grondsanering, fase 1, is uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft de resultaten van de grondsanering goedgekeurd. Hierop is een beschikking grondsanering afgegeven, beschikingsnummer 39262 de dato veertien juli tweeduizendtien.

Er rust dus geen verplichting grondsanering meer op de locatie.

Voor de diepere bodem en het grondwater is een saneringsplan fase 2 opgesteld en beschikt.

De sanering en aanpak van fase 2 richt zich hoofdzakelijk op twee verschillende verontreinigingen.

1. De zware metalen die zich verspreiden in het grondwater moeten zich binden aan de gronddeeltjes.
2. De VOCL-verontreiniging die zich tevens verspreid in het grondwater moet zich zelf afbreken doormiddel van injecties.

De fysieke uitvoering heeft plaats gevonden.

De conform het protocol bij fase 2 van het saneringsplan dient monitoring plaats te vinden. Uit de eerste monitoring is gebleken dat het chemisch proces als bedoeld sub 1 en 2 is aangevangen.

Koper is verplicht mee te werken aan die monitoring, die plaatsvindt in opdracht en voor rekening van ondernemer door Forteck.

De betaling door Niersman is zeker gesteld door middel van een depotstorting bij de notaris. Bij ontbreken van Niersman en Forteck zullen de werkzaamheden worden voortgezet door het publiek orgaan Milieudienst West Holland.

De verwachte monitoring termijn is zes tot acht jaar.

9. GEDOOGPLICHT

Koper en zijn rechtverkrijgende(n) moet (moeten) gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Niersman in overleg met de gemeente Leiden dit nodig zal achten, zonder dat Niersman gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden.

Koper geeft als onderdeel van deze overeenkomst onherroepelijk volmacht aan Niersman om de door de Gemeente en Nutsbedrijven gewenste rechten te vestigen.

10. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is ermee bekend dat hij van rechtswege lid wordt van de vereniging van eigenaren en gehouden is tot inachtneming van het bepaalde in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten.

11. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Koper is verplicht na oplevering de gebruikte kleuren en materialen niet te wijzigen.

Koper is verplicht de verlichting boven de sectionaal deur (en onder de luifel bij unit 1 en 51) in stand te houden en tussen zonsondergang en zonsopgang te gebruiken.

Koper is voorts verplicht te gedogen dat het algemene reclamebord ook gebruikt mag worden (tegen betaling van een evenredige bijdrage in de kosten) door de verkrijgers in deel 2 en deel 3 van het bouwplan.

De in artikelen 9 en 11 opgenomen verplichting om iets te dulden of niet te doen zal als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op

degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal (zullen) zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal (zullen) verkrijgen.

12. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De inrit en de uitrit van het perceel zal een éénrichtingsverkeerweg zijn die om het te stichten gebouw heen loopt.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat na te melden erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan vestigen Niersman en koper bij deze ten laste en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5587, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5588, en ten laste en ten behoeve van het verkochte, de erfdienstbaarheid van weg om over het lijdend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg.

De eigenaar van de percelen nummers 5587 en 5588 heeft het recht dat erf aansluitend aan de bebouwing op nummers 5520 en 5587 te bebouwen en de erfdienstbaarheid van weg op perceel nummer 5588 zonodig te verleggen mits het een éénrichtingsweg rondom het nieuw te stichten gebouw blijft.

Onderhoud en herstel van de weg komt voor rekening van de eigenaren conform de verhouding als geregeld in de splitsingsakte(n).

13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOP/AANNEMINGSOVEREENKOMST

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.

14. FISCALE VERKLARING

Koper is naar zijn mening ter zake van zijn verkrijging een bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd berekend naar zes procent (6%) over gemelde koopsom, groot tienduizend achthonderd euro (€ 10.800,00).

15. AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN EN VOLMACHT

Partijen aanvaarden bij voorbaat de afstand van de hypotheekrechten die op het verkochte zijn gevestigd en geven daarenboven bij deze volmacht met de macht van substitutie aan mevrouw Yvonne Margareta Susanna Maria de Keizer, geboren te 's-Gravenhage op vijftiengentien januari negentienhonderdachtentwintig, met kantooradres: Van Ruysdaellaan 41, 2264 TK Leidschendam-Voorburg, om voormelde afstand namens de rechthebbende te aanvaarden.

16. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst tussen Niersman en koper, zijn thans uitgewerkt.

Geen van partijen 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 zeventien uur.

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.

(Volgt ondertekening)

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ondergetekende, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-10-2016 om 10:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69293 nummer 33.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7BCA183E968FB8AC94523D1C96607E45 toebehoort aan Albert Marinus Zwart.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.