

UITTREKSEL
VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN@

(Lobattostraat 49 te Den Haag)@
(veilingdatum: 11 december 2018)@

Op **negen november tweeduizend achttien** verschijnt voor mij, mr Margaretha Corine de Gier, notaris te Den Haag:

mevrouw Jacqueline Enserink, geboren te Vlaardingen op vierentwintig april negentienhonderdéénenzestig, werkzaam ten kantore van Notariaat De Gier, Statenlaan 1, 2582 GA Den Haag, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hypocasso B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3826 PA Amersfoort, Podium 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland, nummer 32156362, ten tijde van het verstrekken van de volmacht handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.**, gevestigd te Amersfoort, tevens handelend onder de naam: "Florius", statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland, nummer 08024285, de volmachtgever hierna te noemen: 'verkoper'.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

I. REGISTERGOED, HYPOTHEEK, GERECHTIGDE, VERKRIJGING, BEVOEGDHEID, WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

A. RECHT VAN HYPOTHEEK EN PANDRECHTEN

1. Blijkens de inschrijving ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf juli tweeduizend zes in register Hypotheken 3 deel 50337 nummer 104 van het afschrift van een akte - hierna te noemen: 'hypotheekakte' -, op elf juli tweeduizend zes verleden voor mr P.F.W. Sebök, destijds notaris gevestigd te Den Haag, is ten behoeve van verkoper het recht van eerste hypotheek gevestigd op het hierna te omschrijven registergoed en zijn ten behoeve van verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Het in de vorige zin bedoelde recht

van hypotheek wordt hierna aangeduid met: 'recht van hypotheek' en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: 'pandrechten'.

2. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de hypotheekakte vermelde (rechts)persoon - hierna te noemen: 'schuldenaar' - aan verkoper verschuldigd is, zoals in de hypotheekakte omschreven.
3. In de hypotheekakte is bedongen dat verkoper bevoegd is de hiervoor bedoelde roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek tezamen met het hierna te omschrijven registergoed volgens de voor het recht van hypotheek geldende regels executoriaal te verkopen.
4. Het hierna nader te omschrijven registergoed is voorts belast met een tweede hypothecaire inschrijving ten behoeve van "The Governor and Company of the Bank of Scotland", thans genaamd Bank of Scotland, kantoorhoudende te Amsterdam, blijkens de inschrijving ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftwintig april tweeduizend zeven in register Hypotheken 3 deel 52974 nummer 168 van het afschrift van een akte op diezelfde dag verleden voor mr M.E.G.J. Schils, destijds notaris gevestigd te Den Haag.
4. Op het hierna nader te omschrijven registergoed is executoriaal beslag gelegd door:
 - a. de Bank of Scotland plc blijkens de inschrijving ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen februari tweeduizend twaalf in register Hypotheken 3 deel 63477 nummer 101 van een daartoe bestemd beslag-exploot op negen februari tweeduizend twaalf opgemaakt door M.D.C. van den Wijngaard, gerechtsdeurwaarder te Tilburg;
 - b. de Vereniging van Eigenaars Calandria blijkens de inschrijving ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twee juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 deel 73926 nummer 186 van een daartoe bestemd beslag-exploot op achtentwintig juni tweeduizend achttien opgemaakt door A.I. Haan, gerechtsdeurwaarder te Den Haag; en
 - c. Santander Consumer Finance Benelux B.V. blijkens de inschrijving ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op drieëntwintig juli tweeduizend achttien in

register Hypotheken 3 deel 74084 nummer 34 van een daartoe bestemd beslag-exploot op drieëntwintig juli tweeduizend achttien opgemaakt door B. Pap, gerechtsdeurwaarder te Groningen.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

*“het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras gelegen op de eerste verdieping en een afzonderlijke berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Lobattostraat 49 te 2521 BJ Den Haag**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, complexaanduiding 3356A, appartementsrecht 5, uitmakende het acht en zeventig/zestien duizend negenhonderd veertigste (78/16940e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de eeuwigdurende rechten van erfpacht van percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan het Calandplein en de Calandstraat, en het eeuwigdurend recht van opstal op een recht van erfpacht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummers 3304, 3347, 3275, 3308, 2848, 2850, 3353, 3273, 3305, 3345 en 3348, respectievelijk groot vijfendertig centiare (35 ca), zeventien are en tachtig centiare (17 a 80 ca), vier are en negenennegentig centiare (4 a 99 ca), zestien are (16 a), één are en vijfenveertig centiare (1 a 45 ca), twee are en negen centiare (2 a 9 ca), negenenveertig centiare (49 ca), vijfenveertig centiare (45 ca), één are en zevenennegentig centiare (1 a 97 ca), zeven are en vierenzestig centiare (7 a 64 ca) en drie centiare (3 ca), met de rechten van de erfpachter op zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend Lobattostraat te Den Haag”*

hierna te noemen: “registergoed”.

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:
ENZOVOORTS

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag en de in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek bedoelde roerende zaken zijn niet belast met eerdere pandrechten en/of beslagen.
2. ENZOVOORTS.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop

van het registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- bekendmaking van de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register hypotheek 4 deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE 2017'. De tekst van de AVVE 2017 wordt geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE 2017 en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE 2017 zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan deinzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt deinzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE 2017.

Indien verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, vóór het verstrijken van de beraadstermijn, op te maken akte van gunning.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE 2017 bedraagt één procent (1%) van deinzetsom.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper, tenzij er sprake is van de situatie als bedoeld in artikel 9 lid 2 AVVE 2017. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers/de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, moeten zich tegenover de notaris legitimeren

door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers/de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een Internetborg zoals hierna omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

7. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder vóór de gunning een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs. Als hieraan niet wordt voldaan, zal niet worden gegund met verwijzing naar lid 4 van dit artikel.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk de vijfde werkdag na de afslag.

2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper

terugbetaald.

3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE 2017 en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente.

9. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per heden:

- onroerendezaakbelasting: zevenenzeventig euro en éénenzestig eurocent (€ 77,61); per jaar
- waterschapslasten: vierendertig euro en tweeëndertig eurocent (€ 34,32) per jaar
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: drieënnegentig euro en negenenvijftig eurocent (€ 93,59) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht

11. Achterstallige lasten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed

zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: bedragende éénderd honderd vierentwintig euro en achtentwintig eurocent (€ 1.431,58);
- de achterstand in de betaling van de waterschapslasten te bedragen van negenentwintig euro en éénentwintig eurocent (€ 69,81).

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

2. a. Conform artikel 9 AVVE 2017 komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastraal recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 7 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

Voor wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Den Haag afgegeven verklaring met datum negen augustus tweeduizend dertien Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, in gebruik als woonappartement.

13. Gebruik bij de eigenaar

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

14. Gebruik bij derden

In aanvulling op artikel 24 AVVE 2017 geldt het volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan geen personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlov als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlov als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlov niet wordt verleend, zal niet worden gegund.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

15. Ontruiming

Overeenkomstig artikel 23 AVVE 2017 geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het

moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

16. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Volgens een bericht van de gemeente Den Haag met datum zesentwintig september tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

17. Garanties verkoper

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door de verkoper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper.

**18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen;
verwijzing naar eerdere akten**

Terzake wordt verwezen naar voormelde akte houdende levering op elf juli tweeduizend zes verleden voor voornoemde notaris Sebök van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Landelijke Dienst van het kadaster en de openbare registers, destijds te Zoetermeer, op elf juli tweeduizend zes in register hypotheek 4 deel 50225 nummer 77, waarin woordelijk staat vermeld:

"V ERFPACHTSVOORWAARDEN

De hiervoor onder "VOORAFGAANDE VERKRIJGING" sub 1.a, b en c genoemde uitgiften in erfpacht geschieden onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zes en tachtig herziening negentienhonderd drie en negentig (ook aangeduid als AB 1986 herz. 1993), en voor wat betreft de akte:

**op één november negentienhonderd vijf en negentig verleden
voor Mr E.A. Mulder te 's-Gravenhage onder de VOORWAARDEN**

De hiervoor onder C gemelde heruitgifte in erfpacht en de hiervoor onder D gemelde uitgifte in erfpacht zijn geschied als volgt:

- a. *onder de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993, hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz. 1993, van welke bepalingen artikel 22 lid 2 op de onderhavige erfpacht niet van toepassing is;*
- b. *de erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd;*

- c. *de jaarlijkse erfpachtscanon bedraagt éénhonderd negen en veertig duizend vijfhonderd gulden (f 149.500,00), welke jaarlijkse canon is berekend naar een totale grondwaarde van twee miljoen driehonderd duizend gulden (f 2.300.000,00) en een canonpercentage van zes vijf/tiende procent (6,5%) te verhogen met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8 lid 1 van de AB 1986 herz. 1993.*
- d. *de erfpachtscanon is eeuwigdurend afgekocht door betaling aan de gemeente van een bedrag groot twee miljoen driehonderdduizend gulden (f 2.300.000,00), exclusief omzetbelasting, waarvoor kwijting.*
De verschuldigde omzetbelasting ad vierhonderd tweeduizend vijfhonderd gulden (f 402.500,00) is reeds door erfpachter aan de gemeente voldaan, waarvoor kwijting. De beheerkosten voor de erfpacht zijn eveneens eeuwigdurend afgekocht door betaling aan de gemeente 's-Gravenhage van een bedrag groot driehonderd zes gulden (f 306,00), waarvoor kwijting;
- e. *voorts tegen een voor het kadastraal perceel gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummer 2858 overeengekomen bedrag groot driehonderd één en tachtigduizend zevenhonderd drie en tachtig gulden en negentig cent (f 381.783,90) te vermeerderen met omzetbelasting ad vier en vijftig duizend vierhonderd vier en zestig gulden en zeven en twintig cent (f 54.464,27) berekend over driehonderd elf duizend tweehonderd vier en twintig gulden en veertig cent, zijnde driehonderd één en tachtigduizend zevenhonderd drie en tachtig gulden en negentig cent minus een door de erfpachter voorgesloten bedrag van zeventig duizend vijfhonderd negen en vijftig gulden vijftig cent, alsmede met rente over het tijdvak van een en twintig januari negentien honderd drie en negentig tot een september negentienhonderd vijf en negentig, zijnde een bedrag groot vijf en veertigduizend éénhonderd veertig gulden en drie en dertig cent (f 45.140,33), derhalve totaal vierhonderd tachtig duizend achthonderd negen en twintig gulden (f 480.829,00) zijnde de in artikel 6 lid 6 van meergenoemde herontwikkelingsovereenkomst Laakcenter bedoelde vergoeding. Erfpachter heeft laatstgemeld bedrag aan de gemeente voldaan. De gemeente verleent daarvoor kwijting aan erfpachter. De rente van een september negentienhonderd vijf en negentig tot heden*

zal tussen partijen verrekend worden;

en voorts

f. onder de volgende bijzondere voorwaarden:

Artikel 1

Bestemming

1.1. De grond is bestemd voor de bebouwing ten behoeve van:

- kantoor;
- bedrijfsruimte/magazijn;
- showroom, ten behoeve van grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandel en bedrijven;
- baliefuncties;
- bouwmarkt/groothandel;

een en ander met daarbij behorende parkeervoorzieningen en een interne expeditiestraat.

In afwijking van het daaromtrent in meergenoemde herontwikkelingsovereenkomst Laakcenter is overeengekomen, is het na goedkeuring van het daartoe bevoegd gezag toegestaan in plaats van kantoorbebouwing woonbebouwing te realiseren.

1.2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.

1.3. De te realiseren opstallen moeten zich bevinden binnen de op meergenoemde tekening met kenmerk GZ 6499-1 met een dikke lijn aangegeven plandelen.

1.4. Voor wat betreft het aantal bouwlagen en het bruto vloeroppervlak wordt verwezen naar artikel 6.3 van meergenoemde en aan de akte gehechte herontwikkelingsovereenkomst Laakcenter.

Artikel 2

Aanvang en Voltooing Bouw

Binnen zes maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.

Artikel 3

Bodemonderzoek

3.1. Voor het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummer 2858 geldt dat omtrent de aanwezigheid in de

grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid ernstig gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2 van de AB 1986 herz. 1993 in relatie tot het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, een bodemonderzoek is verricht.

- 3.2. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsrapport van de Dienst Stadsbeheer sector Milieu, hoofdafdeling Milieutechniek, de dato vijf en twintig september negentienhonderd vijf en negentig kenmerk 372-019, welke verklaring aan deze akte zal worden gehecht.*
- 3.3. Uit het rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden als bedoeld in artikel 3.1.*
- 3.4. De erfpachter verklaart kennis genomen te hebben van de uitkomsten van het onderzoek en zich te zullen houden aan de in de geschiktheidsverklaring opgenomen bepalingen.*

Artikel 4

Kosten van afvoer van grond

De kosten van afvoer van grond ten behoeve van de realisering van het bouwplan, op basis van de Afvalstoffenwet, de wet chemische afvalstoffen en de verordening bedrijfsafvalstoffen, komen voor rekening van erfpachter.

De voor bedoelde afvoer benodigde vergunningen moeten tijdig door erfpachter worden aangevraagd.

Artikel 5

Overbouwde openbare straat

- 5.1. De erfpachter moet gedogen dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de op meergenoemde tekening met kenmerk GZ 6499-1 aangegeven overbouwde en onderbouwde openbare straat. Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de overbouwde straat. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.*
- 5.2. Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.*

5.3. De aanleg en het onderhoud van de overbouwde openbare straat zal door en voor de gemeente worden uitgevoerd. De afstand van het straatpeil tot de onderkant van de overbouwing behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 6

Expeditiestraat

Erfpachter legt ongeveer ter plaatse van de Tweede Lulofsdwarsstraat een interne expeditiestraat aan, een en ander conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden en neemt de verplichting op zich om na realisatie van deze straat, deze dagelijks van twee en twintig uur tot zes uur zodanig af te sluiten, dat daardoor de interne expeditiestraat door onbevoegden niet kan worden betreden.

Artikel 7

Vereniging van Eigenaren

7.1. De erfpachter verklaart zich te verbinden lid te worden van een nog op te richten vereniging van eigenaren, welke vereniging ten doel heeft het gebied, aangegeven op meergenoemde tekening met kenmerk GZ 6499-1, te beheren en te onderhouden. Gemeld beheer en onderhoud komen ten laste van bedoelde vereniging.

7.2. De erfpachter verplicht zich bij de vervreemding van zijn recht van erfpacht het lidmaatschap van bedoelde vereniging over te dragen op al zijn rechtsopvolger(s), alsmede het bepaalde in het vorige lid middels een kettingbeding in de notariële akte waarbij het erfpachtsrecht wordt overgedragen te (doen) opnemen op straffen van een boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00).

g. Voorts is op deze uitgifte en heruitgifte van toepassing al datgene wat in meergenoemde herontwikkelingsovereenkomst Laakcenter is overeengekomen, voorzover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken. Deze herontwikkelingsovereenkomst wordt daartoe integraal aan deze akte gehecht.

op drie juli negentienhonderd achtennegentig verleden voor Mr W.W. van 't Hoff te 's-Gravenhage onder de

VOORWAARDEN

1. De erfpacht is eeuwigdurend en wordt gerekend te zijn ingegaan

op negentien april negentienhonderd achtennegentig.

2. *Voormeld perceel mag alleen worden gebruikt conform artikel 1 van de hierna te vermelden Bijzondere Voorwaarden.*
3. *De jaarlijks door de erfpachter verschuldigde canon met inbegrip van de beheerkosten, is voor de gehele duur van het recht (aldus eeuwigdurend) afgekocht en ineens voldaan, conform het gestelde³ in artikel 9.1 van na te melden Algemene Bepalingen.*
4. *De Algemene Bepalingen voor de Uitgifte in Erfpacht der Gemeente 's-Graven-hage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993), hierna ook te noemen: "Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993" en de hierna te vermelden Bijzondere Voorwaarden zijn van toepassing.*
Indien en voor zover er sprake mocht zijn van strijdigheid van bepalingen uit de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993 met dwingendrechtelijke bepalingen uit titel 7 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek prevaleren de wettelijke regelingen.
5. *Artikel 22.2 van de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993 is niet van toepassing*

en voorts onder de

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

Artikel 1

Bestemming en Gebruik

- 1.1. *De grond is bestemd voor bebouwing met een bedrijfsgebouw zijnde een bouwmarkt met een horecavoorziening, één en ander met daarbij behorende parkeervoorziening.*
- 1.2. *De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.*
- 1.3. *De te realiseren opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op gemelde tekening GZ 6554-2 zijn aangegeven.*
- 1.4. *De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven op gemelde tekening GZ 6554-2.*
- 1.5 *De opstallen mogen maximaal vierduizend éénhonderd zeventig vierkante meter (4.170 m²) bruto bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bouwmarkt en tweehonderd vijftig vierkante meter (250 m²) bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een horecavoorziening bevatten.*

Artikel 2

Aanvang en Voltooing Bouw

- 2.1 Binnen zes maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
- 2.2 Uiterlijk twee jaar na de datum, waarop het hoofd van de Productgroep Commercieel Vastgoed van de Gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling tot uitgifte van de grond heeft besloten moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

Artikel 3

Bodemonderzoek

- 3.1. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2. van de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993 is, in relatie tot het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, bodemonderzoek verricht.
- 3.2. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat de grond geschikt is voor de bestemming zoals omschreven in artikel 1.1. Ten behoeve van de sanering van een beperkte grondwaterverontreiniging, welke sanering ongeveer een (1) jaar zal duren, is de erfpachter bekend dat zich in de grond een leidingsysteem cum annexis bevindt, welk systeem volledig eigendom blijft van de gemeente. Na de sanering kan dit systeem onder de vloer van de bebouwing blijven zitten. Erfpachter is omtrent het vorenstaande nader geïnformeerd in een brief van negentien mei negentienhonderd acht en negentig, kenmerk CV/98.423, welke brief behoort bij de verklaring inzake de geschiktheid van de bodem de dato negentien mei negentienhonderd acht en negentig.
- 3.3. Alle kosten welke verbonden zijn met de sanering en het beheer inclusief de risico's van het behalen van de saneringsdoelstellingen (saneringsplan Oranjewoud de dato mei negentienhonderd acht en negentig) alsmede de bedrijfsrisico's als gevolg van de uitvoering van deze sanering zijn voor rekening van de gemeente.
- 3.4. Door de ondertekening van deze akte geeft erfpachter blijk kennis

te hebben genomen van de uitkomsten van het onderzoek en zich te zullen houden aan de in de verklaring inzake de geschiktheid van de bodem de dato negentien mei negentienhonderd acht en negentig opgenomen bepalingen.

Artikel 4

Splitsing van het recht van erfpacht en splitsing in appartementsrechten

4.1 Indien Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht casu quo tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan de gemeente verschuldigd:

- a. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan legeskosten;
- b. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerskosten.

Artikel 5

Overbouwde openbare straat

5.1. De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de op de tekening GZ 6554-2 aangegeven overbouwde openbare straat. Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de overbouwde openbare straat. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.

5.2. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.

5.3. De aanleg en het onderhoud van de overbouwde openbare straat zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd. De afstand van het straatpeil tot de onderkant van de overbouwing behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 6

Erfdienstbaarheden

6.1 Ten last van het deel van de uit te geven grond, op tekening GZ 6554-2 aangegeven, en ten behoeve van de daaraan grenzende

grond dient een erfdienstbaarheid te worden gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden en zonodig vernieuwen van een trappenhuis cum annexis ten behoeve van de aangrenzende te bouwen woningen.

- 6.2 *De erfpachter dient op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders haar medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte, waarbij deze erfdienstbaarheid zal worden gevestigd.*

op vier december tweeduizend één verleden voor Mr M.E.G.J.

Schils te 's-Gravenhage onder de VOORWAARDEN

1. a. *in eeuwigdurende erfpacht, welke gerekend wordt te zijn ingegaan op één januari negentien honderd negen en negentig;*
b. *onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage negentienhonderd zes en tachtig herziening negentienhonderd drie en negentig" (hierna "AB 1986 herz. 1993").*

Artikel 22 lid 2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing.

2. *De exacte maat en ligging van de percelen, zoals aangegeven op door partijen gewaarmerkte tekening GZ 8510/LK-093-G-1, zal, zoals gemeld, door kadastrale opmeting worden bepaald; verschil tussen de opgegeven grootte en de grootte die blijkt bij de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.*
3. *tegen een jaarlijkse erfpachtscanon van éénhonderd negen en zestig duizend negenhonderd veertig gulden en zes en veertig cent (f 169.940,46) berekend naar een canonpercentage van vier acht/tiende procent (4,8%), te verhogen met een bedrag aan afkoop beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993 ten bedrage van driehonderd zeven en dertig gulden (f 337,00), deze canon is berekend naar een grondprijs van drie miljoen vijfhonderd veertig duizend vierhonderd zes en twintig gulden (f 3.540.426,00) welke is opgebouwd als volgt:*
 - *één miljoen achthonderd twee en vijftigduizend negenhonderd vijf en twintig gulden en drie en vijftig cent (f 1.852.925,53) zijnde netto-vergoeding grondkosten in kader van de dadingsovereenkomst de dato dertien juli negentienhonderd negen en negentig;*
 - *één miljoen zeshonderd zeven en tachtig duizend vijfhonderd*

- gulden (f 1.687.500,00) zijnde extra opbrengsten woning in kader van artikel 3 van de genoemde dadingovereenkomst);*
- *tevens wordt door ondergetekenden aan de gemeente betaald een bedrag groot zeshonderd duizend gulden (f 600.000,00) zijnde overeengekomen afkoop suppletie V.O.N. -prijzen woningen;*

Genoemde bedragen zijn allen exclusief omzetbelasting; Derhalve in totaal vier miljoen éénhonderd vier en tachtig duizend achthonderd vijf en negentig gulden en drie en vijftig cent (f 4.184.895,53).

De eerste twee bedragen één miljoen achthonderd twee en vijftig duizend negenhonderd vijf en twintig gulden en drie en vijftig cent (f 1.852.925,53) alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting ad driehonderd vier en twintig duizend tweehonderd twee en zestig gulden (f 324.262,00) en vier en veertig duizend vierhonderd zeventig gulden (f 44.470,00) zijn reeds op één juli negentienhonderd negen en negentig door de vennootschap voldaan.

De laatste twee bedragen ad één miljoen zeshonderd zeven en tachtig duizend vijfhonderd gulden (f 1.687.500,00) en zeshonderd duizend gulden (f 600.000,00) zijn door de vennootschap voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Koch Notarissen.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat de vennootschap de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtscanon alsmede de beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993 ten bedrage van driehonderd zeven en dertig gulden (f 337,00) bij deze eeuwigdurend wil afkopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente heeft (tot een bedrag van één miljoen achthonderd twee en vijftig duizend negenhonderd zes en twintig gulden (f 1.852.926,00) casu quo zal voldoen door betaling van een bedrag groot drie miljoen vijfhonderd veertig duizend zevenhonderd drie en zestig gulden (f 3.540.763,00).

Daarnaast zal de vennootschap de kosten van de landmeetkundige dienst ten bedrage van drie duizend achthonderd vijf en zestig gulden (f 3.865,00) voldoen.

Voorts zal de vennootschap aan de gemeente de verschuldigde omzetbelasting (negentien procent (19%)) voldoen over het genoemde bedrag ad één miljoen zeshonderd zeven en tachtigduizend vijfhonderd gulden (f 1.687.500,00) zijnde de extra opbrengsten

alsmede over de overeengekomen afkoop suppletie ad zeshonderd duizend gulden (f 600.000,00) in totaal vierhonderd vier en dertig duizend zeshonderd vijf en twintig gulden (f 434.625,00).

De vennootschap verklaarde voormelde bedragen, aan de gemeente te hebben voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Koch Notarissen. De gemeente verleent de vennootschap kwijting voor de betaling.

en voorts onder de

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1

Bestemming en Gebruik

- 1.1. De erfpachtsgrond is bestemd voor bebouwing met woningen, bergingen en bedrijfsruimten/showroom.
- 1.2. De grond mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals is aangegeven in artikel 1.1.
- 1.3. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstroken welke op tekening GZ 8510/LK-093-G-1 zijn aangegeven.
- 1.4. De bebouwing mag maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen, zoals aangegeven op de tekening GZ 8510/LK-93-G-1.
- 1.5. De opstallen mogen maximaal vijfduizend achthonderd acht en tachtig (5.888) vierkante meter bruto bedrijfsvloer-oppervlakte bevatten.

Artikel 2

Aanvang en Voltooing bouw

- 2.1. Binnen 6 maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
- 2.2. Uiterlijk 3 jaren na de datum, waarop de directie van het Haags Ontwikkelingsbedrijf tot uitgifte van de grond heeft besloten, moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwde blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

Artikel 3

Bodemonderzoek

- 3.1. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2 van de Algemene Bepalingen 1986 herz. 1993 is in relatie tot

het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1, bodemonderzoeken verricht.

De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in een bodemgeschiktheidsverklaring de dato vier augustus tweeduizend onder nummer LA 009, waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht.

- 3.2. De bodemgeschiktheidsverklaring geeft aan dat de grond en grondwater geschikt zijn voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.*
- 3.3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemgeschiktheidsverklaring, zoals deze hiervoor genoemd in artikel 3 lid 1 en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren.*

Artikel 4

Verplichtingen inzake de bodem

- 4.1. De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*
- 4.2. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijke gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk gerechtigde, en die oplegging ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van tienduizend gulden (f 10.000,00) of vierduizend vijfhonderd acht en dertig euro (Euro 4.538,00) voor iedere overtreding , dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1 AB, herz. 1993, indien laatstbedoelde boete hoger is dan tienduizend gulden (f 10.000,00) of vierduizend vijfhonderd acht en dertig euro (Euro 4.538,00).*
- 4.3. Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig*

beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.

Artikel 5

Splitsing van het recht van erfpacht en splitsing in appartementsrechten

Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht casu quo tot splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan de gemeente verschuldigd:

- a. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten;*
- b. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerskosten.*

Artikel 6

Overbouwde en onderbouwde openbare straat

6.1. De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de op de tekening GZ 8510/LK-093-G-1 aangegeven overbouwde en onderbouwde openbare straat. Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de overbouwde en onderbouwde openbare straat.

Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.

6.2. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden al de gemeente zoveel mogelijk de vóór de uitvoering bestaande toestand herstellen.

6.3. De aanleg en het onderhoud van de overbouwde en onderbouwde openbare straat zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd. De afstand van het straatpeil tot de onderkant van de overbouwing behoeft de goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 7

Bodemverontreiniging

Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2

van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 is in relatie tot het beoogde gebruik, bodemonderzoeken verricht.

De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in een bodemgeschiktheidsverklaring de dato vier augustus tweeduizend onder nummer LA 009, waarvan een exemplaar aan de akte uitgifte erfpacht de dato vier december tweeduizend één is gehecht.

Voorts wordt nog verwezen naar:

- A. een akte houdende heruitgifte en uitgifte erfpacht, op één november negentienhonderdvijfennegentig verleden voor notaris Mr E.A. Mulder, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twee november negentienhonderd vijfennegentig in deel 12231 nummer 24, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Vestiging Erfdienstbaarheden

Bij deze wordt door de erfpachter ten laste van de in erfpacht uitgegeven percelen en ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage sectie AC, nummer 2826, verleend de erfdienstbaarheid van weg om op de voor de erfpachter minst bezwarende wijze te komen en te gaan over het lijdend erf van en naar de openbare straat.

De gemeente neemt als eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie C nummer 2826 de ten behoeve van dat perceel verleende erfdienstbaarheid aan.

- B. een akte houdende vestiging erfdienstbaarheden, op achtentwintig oktober negentienhonderdnegenennegentig verleden voor Mr M.E.G.J. Schils, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op diezelfde dag in deel 16063 nummer 25, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

III OVEREENKOMST

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat in een akte houdende splitsing in appartementsrechten, verleden op één december negentienhonderd vijfennegentig, voor notaris Mr W.W. van 't Hoff te 's-Gravenhage, het navolgende woordelijk is opgenomen:

De eigenaren van voormelde appartementsrechten zijn verplicht zodra alle appartementsrechten (lees de hiervoor bedoelde

appartementen sub A1 tot en met A5) aan verschillende eigenaren in eigendom toebehoren bij notariële akte (voor rekening van de erfpachtster) al zodanige erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve van die kadastrale percelen die grenzen aan de andere zijde van de Expeditiestraat waardoor onder meer zullen ontstaan het recht van bebouwing, het recht tot het hebben en houden van ramen en deuren, al dan niet voorzien van doorzichtig glas, het recht van pad en uitweg over die Expeditiestraat (onder de voorwaarde dat verhoudingsgewijs wordt bijgedragen in de kosten welke worden gemaakt in verband met het onderhoud of het gebruik daarvan), het recht tot aanbouwing inankering en inbalking en het recht van overbouwing van de Expeditiestraat aan de kant van de Lulofsstraat, in het verlengde van de hellingbaan en op een nader te bepalen plaats (het laatste ter ontsluiting van het parkeerdak).

Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering op grond waarvan hij het desbetreffende appartementsrecht zal verkrijgen een onherroepelijke volmacht te verlenen aan een of meer medewerkers van het kantoor van mij, notaris. (lees: notaris W.W. van 't Hoff te 's-Gravenhage)

IV VERKLARING

Thans verklaren comparanten, handelende als gemeld, dat aan de gestelde voorwaarde, dat alle appartementen aan verschillende eigenaren toebehoren, is voldaan en dat zij thans willen overgaan tot vestigen van de gemelde erfdienstbaarheden.

De appartementseigenaren A1 tot en met A5, voornoemd, zijn erfpachter van de percelen, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Lobattostraat, Lulofsstraat en Expeditiestraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285 en 3277, welke in genoemde splitsing in appartementsrechten werden betrokken met als complexaanduiding A 2883, hierna genoemd: "dienend erf".

Devco is erfpachter van de percelen, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Verheeskade, Lulofsstraat en Expeditiestraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3274, 3264, 3276, 2880, 2856, 2858 en 3266; Devco is tevens gerechtigd tot het recht van opstal op percelen

grond, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3269, 3267, 3290 en 3271, hierna genoemd: "heersend erf".

V VESTIGING

Ter uitvoering van de hiervoor onder III aangehaalde verplichting vestigen de appartementseigenaren, gerechtigd tot het dienend erf, ten laste van dit erf en ten behoeve van het aan Devco toebehorend heersend erf al die erfdienstbaarheden die hiervoor onder III zijn beschreven. Devco verklaart deze erfdienstbaarheden te aanvaarden."

- C. een akte houdende wijziging splitsing/vestiging recht van opstal op achtentwintig december negentienhonderdnegenennegentig verleden voor Mr M.E.G.J. Schils, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op diezelfde dag in deel 16238 nummer 22, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

B. Vestiging opstalrecht

dat, teneinde over te kunnen gaan tot het rechtsgeldig vestigen van het nader te omschrijven recht van opstal, zulks teneinde strijdigheid met het gestelde in artikel 5:117 lid 2 te voorkomen, de volmachtgevers sub 1 tot en met 5 het navolgende zijn overeengekomen;

a. Onttrekking van de in de splitsing betrokken percelen

De comparant, handelende namens de volmachtgevers sub 1 tot en met 5, verklaart aan de hiervoor onder I.A.1. in de splitsing betrokken percelen de navolgende percelen te onttrekken:

het eeuwigdurend recht van erfpacht van percelen grond, eigendom van -en gelegen in- de gemeente 's-Gravenhage aan de Lulofsstraat (voorheen Eerste Lulofsdwarsstraat), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3284, 3278, 3280, 3282 en 3283 (thans kadastraal bekend sectie AC met fictief nummer 3292).

b. Vestiging recht van opstal

Ter uitvoering van een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst waarbij na te omschrijven recht van opstal werd verleend verklaart de comparant, handelende namens alle volmachtgevers, thans te vestigen:

een eeuwigdurend recht van opstal, houdende de bevoegdheid voor de opstaller, tot het hebben van hellingbanen (op- en afritten), (verbindings)bruggen en overbouwingen op, over en boven gedeelten van de Expeditiestraat (voorheen bekend als Tweede Lulofsstraat) te 's-Gravenhage en welke gedeelten betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3284, 3278, 3280, 3282, en 3283 (thans kadastraal bekend sectie AC met fictief nummer 3292) ten behoeve van de opstaller, die zulks aanvaardt."

Alsmede:

**III ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN
ANDERE BEPALINGEN**

De opstaller en de volmachtgevers sub 1 tot en met 5 (lees: de gerechtigden tot de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummer 2883 indices A-1 tot en met A-5) verklaarden voorts nog bij deze over en weer te hebben verleend en mitsdien thans te vestigen en te aanvaarden ten behoeve en ten laste van het aan de opstaller toekomende recht van opstal, enerzijds, en ten behoeve en ten laste van de aan de volmachtgevers sub 1 tot en met 5 toebehorende recht van erfpacht, anderzijds, over en weer, alle zodanige erfdienstbaarheden welke nodig zijn ter bestendiging en continuering van de bouwkundige en infrastructurele situatie ten opzichte van elkaar na volledige bebouwing.

- D. een akte van levering op twintig januari tweeduizend verleden voor Mr M.E.G.J. Schils, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op diezelfde dag in deel 16293 nummer 9, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

VII VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarde verkoper en koper de hiervoor onder artikel 47 van het splitsingsreglement aangehaalde erfdienstbaarheden thans te vestigen:

etcetera

- b. een erfdienstbaarheid, zulks ten laste van de appartementsrechten met indices 22 tot en met 102, (thans kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC

complexaanduiding 3291) voorheen A18, meer in het bijzonder ten laste van dat gedeelte van het aan de eigenaren van genoemde appartementsrechten in gemeenschap toebehorende parkeerdak, zoals op aan te hechten bijlage met letter B is aangegeven, en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 2826, 2827, 2848, 2850, 3273 en 3275 alsmede 948 tot en met 955, tot het hebben en houden van gerechtigden tot laatstgenoemde percelen van een overdekte entree ten behoeve van een stijgpunt; etcetera

Ter zake van de hiervoor onder a en b genoemde erfdienstbaarheid zal geen vergoeding verschuldigd zijn. Koper en verkoper verklaarden deze erfdienstbaarheden te aanvaarden."

- E. een akte houdende vestiging opstalrecht, op zes december tweeduizend één verleden voor Mr M.E.G.J. Schils, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeven december tweeduizend één in deel 17810 nummer 1, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Voorts verklaarden Devco en de opstaller ten aanzien van het hen respectievelijk als opstaller en erfpachter toebehorende perceel, over en weer te vestigen en te verlenen en mitsdien te aanvaarden al die erfdienstbaarheden ter bestendiging van de bouwkundige situatie van de aan Devco respectievelijk de opstaller toebehorende bouwwerken na volledige realisatie."

- F. een akte houdende splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het reglement op veertien december tweeduizend één verleden voor Mr M.E.G.J. Schils, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeventien december tweeduizend één in deel 17833 nummer 3, waarin staat vermeld: *Zodra de eigenaars overgaan tot levering (al dan niet na ondersplitsing) van de in deze splitsing betrokken appartementsrechten verplichten zij zich, in desbetreffende akte waarbij de eigendom overgaat, al die erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen zowel ten behoeve als ten laste van het*

alsdan/de alsdan over te dragen appartementsrecht(en) casu quo ten behoeve van en/of ten laste van de aan haar (eigenaars) in eigendom verblijvende appartementsrechten, zulks teneinde de bouwkundige toestand van de in deze akte van splitsing betrokken appartementsrechten ten opzichte van het omliggende terrein na voltooiing van de bebouwing alsmede het gebruik en de bereikbaarheid te bestendigen."

19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Het bepaalde in artikel 18 AVVE 2017 is van toepassing, zodat het registergoed voor risico van de koper is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

20. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatshebben.

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website (www.venduehuis.com / www.veilingbiljet.nl), bedoeld als begrip in de AVVE 2017, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven bij de Kamer van Kophandel onder nummer 52037098, rechthebbende van

Openbareverkoop.nl.

3. Handleiding:
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotararis:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl en/of veilingbiljet.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijk persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert:
 - ter vaststelling van diens identiteit;
 - het opgegeven telefoonnummer; en
 - ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijk persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl, of een daaraan gelieerde website.
7. Internetborg:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals omschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed en geldt als afdoende gegoedheid in de zin van artikel 14 AVVE 2017.

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE 2017 kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als Bod in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij

klikt of drukt.

2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolgde artikel 12 AVVE 2017 na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer er mee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. Ingeval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede ingeval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/f gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017 kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch plaatshebben door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer een Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet moet gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar zijn en blijven en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft

ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE 2017 is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van de Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits de Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE 2017 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander moet blijken uit een notariële akte van Gunning. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE 2017.

In afwijking van artikel 5 lid 3 AVVE 2017 wordt door verkoper het gebruik van een afzonderlijke akte de command uitgesloten. Dat heeft tot gevolg dat het noemen van een 'vertegenwoordigde' bij een akte de command door verkoper niet mogelijk is.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval

de Levering aan hem plaatsheeft en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander moet blijken uit een notariële verklaring van betaling.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruikmaken van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een en ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 en als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Ingeval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017, de Afmijning door

een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatshebben zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór de wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 5 AVVE 2017 laatste zin.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE 2017 en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE 2017 en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

a. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

Is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en is het registergoed een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, dan is de waarborgsom tien procent (10%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 en het in deze akte onder III.A.7 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

**b. Opschortende voorwaarden/goedkeuring
voorzieningenrechter**

De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.

Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 12 en 13 lid AVVE 2017 (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.

Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift

tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.

Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE 2017 en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vergoeden.

d. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

e. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de

koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

f. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

g. Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 18 AVVE 2017 is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

h. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

i. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 11.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon, handelend als gemeld, en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor in onderdeel II en III vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het hiervoor omschreven registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de

verkoop aan de in artikel 517 lid 1 Wetboek Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden en zullen de veilingvoorwaarden bekend gemaakt worden op de betreffende website(s).

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Den Haag op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om zestien uur.@