

RoxLegal  
Per email: r

's-Gravenhage, 7 november 2019

Uw referentie : 19.1276  
Inzake : VVE HADEWICHSTRAAT 4 /  
Dossier : 1805841/SHO  
Behandeld door : Team VVE / 088-9993560 /

Geachte heer/mevrouw,

Conform uw verzoek deel ik u hierbij de hoogte van de vordering van de VvE mee.

Bij een voldoende opbrengst, verzoek ik u voor rekening verkoper aan te laten houden:

|                                      |          |                 |   |
|--------------------------------------|----------|-----------------|---|
| Toegewezen hoofdsom                  | €        | 268,91          |   |
| vervallen termijnen t/m januari 2020 | €        | 480,00          |   |
| Rente tot en met heden               | €        | 3,57            |   |
| Proceskosten                         | €        | 308,16          |   |
| Nasalaris                            | €        | 36,00           |   |
| Exploot van betekening               | €        | 109,43          | * |
| Kosten opheffing beslag o/z          | €        | 86,84           | * |
| Executiekosten beslag o/z            | €        | 406,62          | * |
| Overige executie/informatiekosten    | €        | 241,87          |   |
| <b>Administratiekosten koper</b>     | <b>€</b> | <b>95,00</b>    |   |
| <b>Administratiekosten verkoper</b>  | <b>€</b> | <b>95,00</b>    |   |
| <b>Totaal:</b>                       | <b>€</b> | <b>2.131,70</b> |   |
| In mindering voldaan na vonnis       | €        | 0,00            |   |
| <b>Thans openstaand</b>              | <b>€</b> | <b>2.131,70</b> |   |

Na ontvangst van dit bedrag kan ik het beslag opheffen. Eventueel ontvangen gelden zijn verrekend op grond van art. 6:43 BW en 6:44 BW.

Wanneer het pand verkocht is met een onvoldoende opbrengst, verzoek ik u een bedrag van € 520,00 aan te laten houden betreffende de VvE bijdragen van het huidige en voorafgaande boekjaar (2019-2020), berekend tot en met januari 2020, plus de nog vervallen termijnen tot aan datum **overdracht ad. € 40,00 per maand en de administratiekosten ad € 190,00.**

Tevens heeft de hypotheekhouder een garantie gegeven voor het boekjaar 2018 ad € **180,00.** Bijgaand treft u het akkoord aan.

#### Specificatie boekjaar 2018

Aug 2018 € 20,00  
Sep 2018 € 40,00  
Okt 2018 € 40,00  
Nov 2018 € 40,00  
Dec 2018 € 40,00  
**€180,00**

Gerechtsdeurwaarders

Toegevoegd  
Gerechtsdeurwaarders

Kandidaat  
Gerechtsdeurwaarder

Juriste

Bezoekadressen:

Kantooruren:  
Op werkdagen  
09.00 - 17.00 uur  
Vrijdag tot 15.00 uur

Telefoon: 088-9993560

t

Tevens ben ik de mening toegedaan dat de executiekosten, hierboven aangeduid met een \*, preferent zijn op grond van art. 3:270 lid 1 BW. Indien het pand geveild werd had ik deze kosten ook voldaan gekregen. De executie is namelijk van de VvE overgenomen door de hypotheekhouder.

U kunt het bedrag overmaken op  
vermelding van ons dossiernummer.

ten name van

onder

In afwachting van uw nadere berichten,

Hoogachtend,

BoitenLuhrs gerechtsdeurwaarders

do 19-09-2019 8:10

CD

Aan: Team VvE

Gekoppeld

① U hebt dit bericht beantwoord op 10-10-2019 17:16.

Geachte heer/mevrouw,

staat garant voor boekjaar 2018 voor een bedrag van maximaal € 180,-.

Ik hoop u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Gerechtsdeurwaarders  
10-10-2019

Toegevoegd  
Gerechtsdeurwaarders

Kandidaat  
Gerechtsdeurwaarder

Juriste

Bezoekadressen:

T

Kantooruren:  
Op werkdagen  
09.00 - 17.00 uur  
Vrijdag tot 15.00 uur

Correspondentie:  
0-10-17000

Kwaliteitsrekening:

## Demi Hansum

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 15:43  
**Aan:** Demi Hansum  
**Onderwerp:** RE: veiling Hadewichstraat 49 's-Gravenhage/ onze ref 19.1276

Geachte mevrouw Hansum,

De gemeente Den Haag heeft de last onder dwangsom nog niet opgelegd aan de VvE.  
Er is door de VvE uitstel aangevraagd tot na het passeren van het transport.  
Tot op heden zijn er nog geen kosten opgelegd aan de VvE door de gemeente Den Haag.

Vertrouwende erop u hiermee volledig te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

**Van:** Demi Hansum  
**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 15:36  
**Aan:** 'er'  
**Onderwerp:** RE: veiling Hadewichstraat 49 's-Gravenhage/ onze ref 19.1276

Geachte mevrouw

Bedankt voor uw mail. Kunt u mij aangeven wat de kosten zijn voor deze dwangsom en of deze zullen worden verhaald op de veilingkoper?

Met vriendelijke groet,



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam  
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

T: +31 (0)10 - 2001 717  
E: [Demi.Hansum@roxlegal.nl](mailto:Demi.Hansum@roxlegal.nl)  
W: [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl)

Proud Partner  
*I'm a good citizen*



De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl) en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl) and will be provided free of charge upon request.

**Van:**

**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 15:17

**Aan:** Demi Hansum <[demi.hansum@roxlegal.nl](mailto:demi.hansum@roxlegal.nl)>

**Onderwerp:** RE: veiling Hadewichstraat 49 's-Gravenhage/ onze ref 19.1276

Geachte mevrouw Hansum,

Vanuit de gemeente Den Haag is er inderdaad een last onder dwangsom opgelegd.

Doordat de eigenaar/huurder(s) van de Hadewichstraat 49 geen medewerking verlenen zijn deze werkzaamheden (nog) niet uitgevoerd.

De gemeente Den Haag hebben wij hier over ingelicht. Hopelijk zal na het transport de nieuwe eigenaar wel medewerking verlenen, zodat de werkzaamheden als nog uitgevoerd kunnen worden.

Vertrouwende erop u hiermee volledig te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

**Van:**

**Verzonden:** vrijdag 22 november 2019 15:00

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: veiling Hadewichstraat 49 's-Gravenhage/ onze ref 19.1276

Geachte heer, mevrouw,

Inmiddels hebben wij via de deurwaarder een opgave van de vordering mogen ontvangen, waarvoor dank.

Uit het kadaster blijkt dat het registergoed is belast met een bestuursdwangbesluit of dwangbesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De VvE had voor 5 november 2018 de overtreding van het bouwbesluit moeten beëindigen. Graag verneem ik van u of dit inmiddels is gebeurd en of hieraan kosten zijn verbonden waarvoor de debiteur danwel koper aansprakelijk zou kunnen worden gesteld.

Met vriendelijke groet,

**Demi Hansum**  
Notarisklerk



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam  
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

T: +31 (0)10 - 2001 717  
E: [Demi.Hansum@roxlegal.nl](mailto:Demi.Hansum@roxlegal.nl)  
W: [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl)

Proud Partner  
*I'm a good citizen*



De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl) en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the

Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at [www.roxlegal.nl](http://www.roxlegal.nl) and will be provided free of charge upon request.

**Van:** Demi Hansum

**Verzonden:** woensdag 23 oktober 2019 11:42

**Aan:** \_\_\_\_\_ >

**Onderwerp:** veiling Hadewichstraat 49 's-Gravenhage/ onze ref 19.1276

Betreft : veiling ex art 3:268 en 3:254 BW Hadewichstraat 49 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, complexaanduiding 2676 appartementsindex 1

eigenaar :

datum veiling: 14 januari 2020

betaaldatum: 10 februari 2019

Geachte heer, mevrouw,

In verband met het voorbereiden van een openbare verkoop, welke op 14 januari 2019 plaats zal vinden, ontvang ik graag **zo spoedig mogelijk** een opgave van hetgeen per de betaaldatum van de veiling eventueel verschuldigd is aan service- en/of exploitatiekosten.

Wilt u tevens een aparte opgave doen van de achterstallige bijdragen over 2019 en 2020 (tot en met 10 februari 2020) omdat alleen die kosten op de nieuwe eigenaar verhaalbaar zijn. Mutatiekosten/administratiekosten worden niet bij koper en verkoper in rekening gebracht.

Indien door de gemeente een aanschrijving is gevestigd of de gemeente een voornemen heeft om een aanschrijving/ dwangsom op te leggen en/of er correspondentie bestaat tussen de gemeente en de VvE verzoek ik u vriendelijk mij dit ook tijdig mede te delen.

Tevens verneem ik graag de hoogte van de periodiek verschuldigde bijdrage aan de VvE, alsmede of deze bijdrage per maand of per kwartaal of per jaar, vooruit of achteraf, verschuldigd is.

Zoals bekend, is de verkrijger bij overdracht van een appartementsrecht naast de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de aan de VvE verschuldigde bijdragen ter zake van het lopende en voorafgaande boekjaar. Van deze in de wet opgenomen regeling kan in het reglement worden afgeweken (zie artikel 5:122 leden 3 en 4 BW). Sedert 1 mei 2005 zijn wij, gelet op artikel 5:122 lid 5 BW, verplicht ervoor zorg te dragen dat aan de akte van overdracht een verklaring van het bestuur van de VvE wordt gehecht waarin de bijdragen worden vermeld waarvoor de verkrijger aansprakelijk is. Ingevolge de 2<sup>e</sup> zin van lid 5 is de verkrijger nog slechts aansprakelijk tot het bedrag dat in de verklaring is vermeld. Op grond van lid 6 van artikel 5:122 BW dient de bedoelde verklaring tevens een opgave te bevatten van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 5:126 lid 1 BW.

Indien via ons kantoor aan u bedragen moeten worden voldaan, verneem ik dat graag tijdig, onder vermelding van het bankrekening-nummer waarop betaling kan plaatsvinden.

Voorts verzoek ik u vriendelijk het eventuele aandeel van verkoper in het onderhoudsfonds en voor zover van toepassing het aandeel dat verkoper mocht hebben in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren op te geven.

Indien uw vereniging van eigenaren een of meerdere leningen is aangegaan naar aanleiding van de Wet verbetering functioneren VvE's, verneem ik dit ook graag van u.

Vriendelijk verzoek ik u bovenvermelde verklaring **zo spoedig mogelijk**, aan mij te doen toekomen, onder opgave van de overige gevraagde gegevens. Wellicht ten overvloede benadruk ik dat de wetsgeschiedenis van artikel 5:122 lid 5 vermeldt dat het niet verkrijgen van de verklaring de overdracht niet in de weg staat. Wel zal daarvan in de akte melding moeten worden gemaakt. Bovendien komt in dat geval de hiervoor vermelde aansprakelijkheid van de verkrijger te vervallen, aldus de memorie van toelichting.

Tot slot ontvangen wij naast bovenvermelde verklaring tevens graag het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren en een kopie van de notulen van de laatste vergadering.

Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen hebben, dan kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

met vriendelijke groet,