

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20201166.01/1/JBO

(Waldorpstraat 283 B, 2521 CJ 's-Gravenhage)

enzovoorts

I. ALGEMEEN

A. EXECUTORIAAL BESLAG

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op achttien november tweeduizend negentien in deel 76845 nummer 36, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd uit kracht van de grosse van een vonnis door de voorzieningenrechter in de rechtbank Amsterdam, gewezen en uitgesproken op twee november tweeduizend achttien. Aan de inhoud van voormelde titel is tot op heden geen (volledig) gevolg gegeven door de in het proces-verbaal vermelde (rechts)perso(n)en, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat 283 B, 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 8, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, van de percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Waldorpstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie L nummers 13480, groot vijf are en zeventig centiare en 13481, groot één are en tweeënzeventig centiare, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3830, groot tweeëntwintig centiare en 3831, groot tien centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte of nog te stichten opstallen, bestaande uit een gebouw, genaamd Waldo First, bevattende zes bedrijfsruimten, acht parkeerplaatsen en een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, en eenenveertig (41) woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, een gemeenschappelijk dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend Waldorpstraat 267 tot en met 297c (oneven nummers) te 2521 CJ 's-Gravenhage;

hierna te noemen: 'registergoed'.

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:

enzovoorts;

hierna te noemen: 'eigenaar'.

2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op achttien augustus tweeduizend vijftien, in deel 66692 nummer 8, van het afschrift van een akte van levering, op zeventien augustus tweeduizend vijftien verleden voor mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan met:
 - een conservatoir beslag ten behoeve van T Regent Netherlands Holding B.V., waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op veertien juni tweeduizend zeventien in deel 71761 nummer 20;
 - twee (2) conervatoire beslagen ten behoeve van de Officier van Justitie van het Arrondissementsparket Den Haag, waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op twaalf september tweeduizend achttien in deel 74377 nummer 40 respectievelijk deel 74377 nummer 43;
 - een executoriaal beslag ten behoeve van LInvestments Holding B.V., waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op zeven februari tweeduizend negentien in deel 75216 nummer 161; en
 - een executoriaal beslag ten behoeve van Vereniging van Eigenaars Waldo First, waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op acht juli tweeduizend negentien in deel 76080 nummer 76.

Voormelde beslagleggers hebben onderhavige executieveiling niet overgenomen.

2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
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 (hierna te noemen: 'Rv') 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 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

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

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **dertien oktober tweeduizend twintig** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's-Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE 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 de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom 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.

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 als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking 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.

Als de bieder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de

veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

7. Waarborgsom

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
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 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 en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De

verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

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 op basis van de WOZ-waarde van eenhonderdachtduizend euro (€ 108.000,00) (peildatum een januari tweeduizend negentien):

- onroerendezaakbelasting: negenenvijftig euro eenenvijftig cent (€ 59,51);
- waterschapslasten: vijftientig euro zestien cent (€ 25,16);
- rioolheffing: eenhonderdachtenveertig euro vijftientig cent (€ 148,85);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot het appartementsrecht: zesennegentig euro vierentachtig cent (€ 96,84) per maand;
- erfpachtcanon: zevenendertig euro vierenvijftig cent (€ 37,54) per jaar; en
- beheerkosten: zevenentwintig euro (€ 27,00) per jaar.

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

11. Achterstallige lasten, exploitkosten 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 verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen voor rekening van koper; en
 - de achterstand in de betaling van de erfpachtcanon.Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
- 2a. Aangezien het registergoed geheel bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;

- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- 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.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

13. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment **wel** bewoond doch door een ander dan de eigenaar.

14. Gebruik bij derden?

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Het registergoed wordt, voor zover verkoper bekend, verhuurd aan een derde. Blijkens opgave van de gemeente 's-Gravenhage staat op het adres van het registergoed **één (1)** andere persoon dan de eigenaar ingeschreven als bewoner.
2. 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.
3. 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.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. 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.
6. 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 na de beslaglegging.

15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE 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

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet

bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

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 koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

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

Erfpachtbepalingen

Met betrekking tot de erfpachtbepalingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte van uitgifte in erfpacht, op acht juni tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op acht juni tweeduizend vijftien in deel 66289 nummer 164, waarin de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008) van toepassing zijn verklaard.

Volgens opgave van de gemeente 's-Gravenhage bedraagt de erfpachtcanon per een juli tweeduizend twintig: achttien euro zevenenzeventig cent (€ 18,77) per halfjaar achteraf en de beheerkosten bedragen dertien euro vijftig cent (€ 13,50) per halfjaar achteraf.

De verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar aangepast, een en ander conform het bepaalde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008).

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke

aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op acht juni tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op acht juni tweeduizend vijftien in deel 66289 nummer 168.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de desbetreffende vereniging van eigenaars.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

In de levering van het registergoed is mede begrepen het aandeel van eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars.

Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservefonds per eenendertig augustus tweeduizend twintig: eenduizend eenhonderdnegentig euro (€ 1.190,00).

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst (deel 66692 nummer 8), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"C.4.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

(i) voormelde akte van uitgifte erfpacht, waarin het volgende woordelijk is opgenomen:

BEGIN CITAAT

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1.

Bestemming en Gebruik

1.1. De Grond is bestemd voor de bouw van woningen, een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging, kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij deze overeenkomst gevoegde kavelpaspoort.

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

1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgiftetekening 6.38-LK-119-UGT-003 de dato twaalf mei tweeduizend vijftien zijn aangegeven. In afwijking hiervan is het toegestaan om een dakterras te realiseren tussen het bouwblok op kavels SZ12 tot en met SZ19 en het bouwblok op kavels SZ20 tot en met SZ27.

1.4 De opstallen mogen een minimale hoogte van acht (8) meter en een maximale hoogte van dertien (13) meter hebben zoals aangegeven op de in 1.3. bedoelde tekeningen.

1.5 De straatgevel dient in de rooilijn gebouwd te worden.

1.6 De straatgevel dient tot een hoogte van acht (8) meter voor tenminste vijftientig procent (25%) transparant te zijn. De derde bouwlaag heeft aan de straatzijde een minimale transparantie van eveneens vijftientig procent (25%).

Artikel 2.

Aanvang en voltooiing bouw

2.1 Uiterlijk drie (3) jaren na de datum van ondertekening van de Gronduitgifte-Overeenkomst 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.

2.2 Voor iedere dag dat de Erfpachter nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld in artikel 15 AB 1986 herz. 1993/2008 verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag van éénuizend euro (€ 1.000,00).

Artikel 3.

Bodemonderzoek

3.1 In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 is bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring de dato dertien mei tweeduizend vijftien onder nummer DSO_SO/2015.1648, waarvan een exemplaar aan deze akte zal worden **gehecht**.

3.2 De bodemkwaliteitsverklaring geeft aan dat de Grond geschikt is voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.

3.3 Door ondertekening van deze akte verklaart Erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, zoals 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 Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.

4.2 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 van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00); voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

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.

4.4 Schade aan kabels en leidingen, veroorzaakt door Erfpachter, komt vanzelfsprekender wijs voor zijn rekening, ongeacht of het schade betreft die hij aanbrengt binnen of buiten het uit te geven perceel. Voor zover de Gemeente zich garant heeft gesteld voor deze schade, is de Erfpachter onverminderd aansprakelijk. Wanneer in dat laatste geval de Gemeente door netbeheerders wordt aangesproken op grond van een garantstelling, zal de Gemeente de Erfpachter aanspreken om de door Gemeente voldane kosten van Erfpachter vergoed te krijgen.

Artikel 5

Parkeervoorziening

5.1. De twee parkeerterreinen zoals aangegeven op de in 1.3 bedoelde tekening, aangemerkt als "mandelig", zullen toebehoren aan de kavels SZ20 tot en met SZ27.

5.2. De sub 5.1 genoemde parkeerterreinen behoeven, in afwijking van wat daaromtrent is vermeld in het kavelpaspoort en dit op de uitgifte tekening doet vermoeden, niet mandelig te zijn. Deze zijn betrokken in het onderhavige te vestigen recht van erfpacht.

Artikel 6.

Enzovoorts

Artikel 7.

Geluidsscherm

7.1. Door de Gemeente zal te zijner tijd en geheel naar inzicht van de Gemeente een geluidsscherm worden aangebracht. Dit Geluidsscherm zal deel uitmaken van het recht van erfpacht en komt derhalve geheel voor rekening en risico van de Erfpachter. Het geluidsscherm kan aan de bebouwing verankerd worden indien dit geen constructieve gevolgen zal hebben voor het bouwplan van Erfpachter.

Artikel 8.

Overige afwijkingen kavelpaspoort

8.1. De volgende eisen uit het kavelpaspoort komen te vervallen:

a. De zijgevel is gemeten vanaf de Waldorpstraat over de eerste drie (3) meter tenminste vijftien procent (15%) transparant.

b. De gevel aan de spoorzijde wordt op de derde bouwlaag minimaal één meter en twintig centimeter (1,20 meter) ten opzichte van de achtergevel teruggelegd.

8.2. In afwijking van het kavelpaspoort is het toegestaan om een dakterras te realiseren tussen het bouwblok op kavels SZ12 tot en met SZ19 en het bouwblok op kavels SZ20 tot en met SZ27.

8.3. Enzovoorts"

EINDE CITAAT

(ii) Tevens is in voormelde akte uitgifte erfpacht de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd, woordelijk luidend:

BEGIN CITAAT

"Artikel 9

Recht van overpad/vestiging erfdienstbaarheid

9.1. Erfpachter heeft met de optanten van de naast gelegen kavels SZ28 tot en met SZ35, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479, afspraken gemaakt met betrekking tot de vestiging van een erfdienstbaarheid voor het hebben, houden en

onderhouden van een vluchtttrap aan het gebouw toebehorend aan Erfpachter en een erfdienstbaarheid van vluchtweg over het mandelig terrein (parkeerhof) van bedoelde optanten.

9.2. *Aangezien de kavels SZ28 tot en met SZ35 nog niet in erfpacht zijn uitgegeven aan optanten, zijn Erfpachter en de Gemeente overeengekomen thans bedoelde erfdienstbaarheden te vestigen.*

9.3. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

a. aan de zijgevel van het op de grond te realiseren Gebouw genaamd Waldo First zal een vluchtttrap worden bevestigd om de bewoners en bezoekers van Waldo First in geval van nood de mogelijkheid te bieden te vluchten over voornoemd parkeerhof naar de openbare straat;

b. deze vluchtttrap komt echter uit op de grond welke thans in eigendom toebehoort aan de Gemeente;

c. Partijen zijn thans overeengekomen dat de Gemeente een erfdienstbaarheid van vluchtweg verleent aan de bewoners en bezoekers van Waldo First om in geval van nood te vluchten via de vluchtttrap naar de openbare weg en een erfdienstbaarheid verleent tot het hebben, houden en onderhouden van de vluchtttrap.

9.4. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

*Ter uitvoering van de sub 9.2. genoemde overeenkomst wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de aan Nu Waldo First B.V. in erfpacht toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummers 13480 en 13481, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 3830 en 3831 als **heersende erven** en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479 als **dienend erf**:*

A. de erfdienstbaarheid van vluchtweg inhoudende het recht van het heersend erf om het parkeerterrein toebehorend aan het dienend erf te gebruiken als vluchtweg om ingeval van nood te voet vanaf de vluchtttrap te gaan over het dienend erf naar de openbare weg zijnde de Waldorpstraat;

B. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van de hiervoor sub A. bedoelde vluchtttrap ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, zoals aangegeven door middel van streeparcering op de tekening met nummer: LK-119-G4.28.

9.5. *Ter uitvoering van gemelde overeenkomst worden bij deze gevestigd en aangenomen de hiervoor sub 9.4. vermelde erfdienstbaarheden onder de navolgende*

voorwaarden/bepalingen:

a. De hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid van vluchtweg en vluchtttrap mogen alleen in geval van brand of enige andere serieuze calamiteiten ("nood") worden gebruikt.

Het is persé niet toegestaan om de vluchtttrap te gebruiken als reguliere in- en/of uitgang.

Naleving daarvan zal worden afgedwongen door middel van camera's en een alarm.

De vluchtttrap dient dan ook te worden voorzien van een afsluitende deur, die alleen van de binnenzijde te openen is.

De vluchtttrap zal qua uitvoering en verschijning (uitstraling) in overleg met bedoelde optanten worden uitgevoerd.

b. Het is niet toegestaan het dienend erf zodanig te blokkeren dat de uitoefening van de vluchtweg niet of niet goed mogelijk is.

c. Het onderhoud en casu quo vernieuwing van de vluchtttrap komt geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf. Het dienend erf dient aan het heersend erf de mogelijkheid te bieden regulier onderhoud te plegen aan de vluchtttrap.

d. Ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden gesteld op nihil.

e. De vluchtttrap en vluchtweg is tevens bedoeld voor de eigenaren en gebruikers van het naastgelegen, nog te realiseren, gebouw genaamd: Waldo Neighbour. Ten behoeve van dit gebruik zal in een afzonderlijke akte een erfdienstbaarheid worden gevestigd."

EINDE CITAAT

(iii) voormelde akte van splitsing op acht juni tweeduizend vijftien voor een waarnemer van mij, notaris, verleden, waarin (ondermeer) het volgende woordelijk is opgenomen:

BEGIN CITAAT

"Artikel 25, lid 1

De bestemming van de appartementsrechten is die van:

- woning voor privé doeleinden voor de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 41;

- kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij dit project behorende kavelpaspoort, voor de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 47, en

- parkeerplaats voor de appartementsrechten met indices 48 tot en met 55.

B. Aan artikel 25 worden nieuwe leden 4, 5, 6 en 7 toegevoegd:

"25.4. Het gebruik van het gezamenlijke dakterras zal nader bij huishoudelijk reglement

worden geregeld.

25.5. Het dakterras zal ook gebruikt mogen worden door de eigenaar(s) en gebruikers van het naastgelegen gebouw genaamd: *The Neighbour*. Zonodig zal ten behoeve van dit gebruik een afzonderlijke erfdienstbaarheid worden gevestigd.

25.6. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het daarop stallen van motorvoertuigen.

25.7. Op straffe van betaling aan de Vereniging van Eigenaars van een onmiddellijk opeisbare en niet door een rechterlijke uitspraak voor mindering vatbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) en éénderduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt mag in de appartementsrechten met indices 42 tot en met 47 persé niet worden gevestigd:

een bedrijf bestemd voor handel/reparatie en/of servicebedrijf van auto's, motorfietsen, snorfietsen enzovoorts, benzineservicestation, garagebedrijf, autobeklederijen, autowasserijen en handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires of enig aanverwant bedrijf en/of een vuurwerk opslagplaats (dit laatste verbod is tevens van toepassing op alle overige appartementsrechten).

Deze bepaling zal in elke akte van levering als kettingbeding worden opgenomen."

"Artikel 35

Aan dit artikel worden twee leden toegevoegd:

"**35.7.** De Eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: **Aanbieder**, kan het tot die parkeerplaats, hierna ook aan te duiden als: **Parkeerplaats**, behorende privé-gedeelte slechts aan een ander in gebruik geven met inachtneming van het hierna bepaalde:

(i) Indien de Aanbieder het privé-gedeelte behorende tot zijn Parkeerplaats aan een derde in gebruik wil geven zal hij het Bestuur hiervan per aangetekende brief in kennis stellen onder opgave van alle relevante gegevens, waaronder in ieder geval zijn begrepen een vermelding van de voorwaarden en bepalingen, waaronder hij een overeenkomst tot ingebruikgeving wenst te sluiten.

(ii) Het Bestuur is verplicht om binnen drie weken na de ontvangst van de sub (i) bedoelde brief aan de Eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 47 een aangetekende brief te sturen waarbij het gebruik van het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats wordt aangeboden onder de sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.

(iii) De Eigenaar die de sub (ii) bedoelde brief ontvangt moet binnen vier weken na ontvangst van de sub (ii) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur laten

weten of hij van het sub (ii) bedoelde aanbod gebruik wil maken.

Indien een eigenaar het in de vorige zin vermelde nalaat wordt geacht van het aan hem gedane aanbod geen gebruik te maken.

Binnen twee weken na verloop van de in deze alinea bedoelde termijn van vier weken laat het Bestuur per aangetekende brief aan elk van de Eigenaars die van het aanbod gebruik willen maken weten of hij de enige gegadigde is dan wel sprake is van meer gegadigden tussen wie de hierna sub (v) bedoelde loting zal plaatsvinden, in welk laatste geval de brief tevens de datum en het tijdstip waarop de loting gehouden zal worden, zal vermelden.

Degene die van het aanbod gebruik wil maken en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt hierna te noemen: **Gegadigde**.

(iv) De Aanbieder is te allen tijde gerechtigd zijn aanbod in te trekken, in welk geval hij verplicht is de kosten gemaakt in verband met zijn aanbod aan de Vereniging te vergoeden.

(v) Indien sprake is van:

- slechts één Gegadigde, zal de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik sluiten met deze Gegadigde.

- meer dan één Gegadigde zal, in aanwezigheid van de Gegadigden (met dien verstande dat een Eigenaar zich ter zake ook bij volmacht kan laten vertegenwoordigen, ofwel afstand kan doen van zijn recht om bij de loting aanwezig of vertegenwoordigd te zijn), door het Bestuur een loting worden gehouden, zulks binnen vier weken na verloop van de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken.

De Gegadigde die aldus door het lot wordt aangewezen is de persoon met wie de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik zal sluiten.

Indien één of meer van de bij een loting betrokken eigenaars dit wenst zal de loting plaatsvinden onder notarieel toezicht. De aan dit toezicht verbonden kosten worden gedragen door de Eigenaar(s) die het notarieel toezicht wenst/wensen.

(vi) Indien slechts één aangeschreven Eigenaar gebruik wenst te maken van het aanbod en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt, zal het Bestuur de Aanbieder binnen één week nadat de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is verstreken per aangetekende brief laten weten wie de gegadigde is voor het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving.

Indien meer dan één aangeschreven Eigenaar van het aanbod gebruik wenst te maken, zal het bestuur binnen één week nadat door loting is komen vast te staan met welke

gegadigde de Aanbieder de overeenkomst tot ingebruikgeving zal aangaan, zulks aan de Aanbieder per aangetekende brief meedelen.

(vii) Deelt de Aanbieder niet binnen één week na ontvangst van de sub (vi) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur mee dat hij zijn aanbod intrekt dan is de overeenkomst van ingebruikgeving tussen de Aanbieder en de desbetreffende Gegadigde tot stand gekomen per de datum die volgt op de dag waarop de Aanbieder de in deze zin bedoelde brief uiterlijk aan het Bestuur had moeten verzenden.

(viii) Indien geen van de Eigenaars van het aan hem gedane aanbod gebruik maakt, dan wel ingevolge het hiervoor sub (iii) bepaalde geacht moet worden daarvan geen gebruik te maken, is de Aanbieder gedurende éénhonderdtachtig dagen, te rekenen vanaf de datum waarop de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is geëindigd, gerechtigd om het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats in gebruik te geven aan een derde onder de hiervoor sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.

35.8. *Het in Artikel 35.7 bepaalde is niet van toepassing:*

- ingeval de eigenaar van een appartementsrecht dat het uitsluitend recht op het gebruik van een woning heeft, deze woning tezamen met de Parkeerplaats aan een derde in gebruik geeft; of

- ten aanzien van de door de gerechtigde te sluiten overeenkomsten tot eerste ingebruikgeving van Privé Gedeelten welke bestemd zijn tot Parkeerplaats.

Artikel 40

Aan dit artikel worden de leden 10 tot en met 16 toegevoegd:

40.10. *De eigenaar van een of meer appartementsrechten met indexnummer(s) 48 tot en met 55 (in dit artikel ook te noemen: "parkeerplaats") is slechts binnen de grenzen van het bepaalde in lid 11 van dit artikel bevoegd om diens parkeerplaats(en) afzonderlijk van diens woning(en) en/of bedrijfsruimte(n) over te dragen. Onder "overdracht" wordt in deze bepaling verstaan: levering, toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht op van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning.*

In het geval een eigenaar zijn woning en/of bedrijfsruimte in het gebouw tezamen met een parkeerplaats(en) in het gebouw verkoopt en overdraagt is de onderstaande in het derde lid van dit artikel vermelde aanbiedingsregeling niet van toepassing. Onder woning wordt in dit artikel verstaan, de woning behorende tot een van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 41 en/of de bedrijfsruimte met indexnummers 42 tot en

met 47.

40.11. Aan de termen “overdracht”, “parkeerplaats(en)”, “woning”, “bedrijfsruimte” en “eigenaar” wordt in de hierna volgende bepaling dezelfde betekenis toegekend als hiervoor in het tweede lid. Bij een voorgenomen overdracht van een of meer afzonderlijke parkeerplaats(en), zonder dat tegelijk een woning en/of bedrijfsruimte wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient deze eerst aan te bieden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten op de wijze als hierna bepaald;
- b. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient het bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal parkeerplaats(en) en de voorwaarden van de vervreemding;
- c. binnen twee (2) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten;
- d. iedere gegadigde eigenaar dient binnen vier (4) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden parkeerplaats(en) wenst, bij gebreke waarvan zijn/haar rechten ten aanzien van deze parkeerplaats(en) komen te vervallen;
- e. het bestuur geeft de namen van de eigenaren die overeenkomstig het sub d. bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de aangeboden parkeerplaats(en);
- f. reflecteren de eigenaren tezamen voor meer parkeerplaatsen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer parkeerplaatsen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij/zij zich bereid heeft verklaard;
- g. indien geen van de eigenaren binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur bericht of en hoeveel parkeerplaats(en) hij/zij wenst, is de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) vrij om de betreffende parkeerplaats(en) aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de parkeerplaats(en) heeft aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten.
- h. Indien de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) voornemens is om deze parkeerplaats(en) voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de parkeerplaats(en) eerder is aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten, aan een derde(n)

te verkopen, dient hij deze parkeerplaats(en) opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten. Het in deze aanbiedingsregeling sub a tot en met g. bepaalde is telkens van toepassing.

i. De aanbiedingsregeling mist toepassing ingeval van executoriale verkoop van de betreffende parkeerplaats(en).

j. De aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.

40.12. *De in dit artikel neergelegde verplichting zal middels een in de akte van levering op te nemen kettingbeding dienen te worden opgelegd aan een opvolgend eigenaar/gerechtigde van de appartementsrechten met indexnummers 48 tot en met 55.*

40.13. *Indien een eigenaar van een of meer parkeerplaats(en) in strijd handelt met het in de leden 10, 11 en 12 bepaalde, verbeurt hij/zij voor iedere betreffende parkeerplaats(en) aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftigduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een parkeerplaats(en) die aan hem/haar in strijd met het voorgaande waren aangeboden, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.*

40.14. *Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op de overdracht van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats door de eerste eigenaar van de grond, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NU Waldo First B.V., voormeld.*

40.15. *Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur.*

Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

40.16. *De voorgaande aanbiedingsplicht is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt:*

a. op grond van een gedwongen openbare verkoop, casu quo bij openbare verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of

b. op grond van een overeenkomst tot eerste vervreemding door gerechtigde, of

c. van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, tezamen met een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning."

EINDE CITAAT

KETTINGBEDING

Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 25.7., 35.7. en 35.8 alsmede in artikel 40.10. tot en met 40.16. van het reglement van splitsing dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke melding in de betreffende akte van het bepaalde in de aangehaalde artikelen 25.7., 35.7. en 35.8 alsmede in artikel 40.10. tot en met 40.16. van het reglement van splitsing, alsmede van onderhavige verplichting, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Koper is jegens Verkoper danwel zijn rechtsopvolger(s) verplicht om dit kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen, zulks onder verbeurte van een onmiddellijk opeisbare vermelde boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht."

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

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

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper 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 executoriaal beslaglegger. 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

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss 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.
7. *Internetborg*:

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE 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 ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval 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/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(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 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden 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 de 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 dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te 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 is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

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.
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 plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

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 gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen 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:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. 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 te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een 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 én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval 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) 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, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters 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 die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVE laatste zin.