

VASTSTELLING "BIJZONDERE" VEILINGVOORWAARDEN
Badhuiskade 24 e.a. registergoederen te 's-Gravenhage

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

Artikel 1. Wijze van veiling

De inzet en afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

Artikel 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.

Artikel 3. 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.

Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

Artikel 4. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de

eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 5. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

Artikel 6. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Voor rekening van koper komen:
 - 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;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of website;
 - de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling;
 - de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - de verschuldigde erfpachtcanon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden op grond van artikel 5:92 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

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

2. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

Artikel 7. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 8. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk tien juli tweeduizend drieëntwintig om veertien uur bij de Notaris op rekeningnummer NL51 RABO 0383 1759 09 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Badhuiskade24 te 's-Gravenhage" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk

vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoper schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekker met een vergunning.

Artikel 9. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan

doen gelden."

Artikel 10. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 10.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan via een van de websites www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl, hierna tezamen te noemen: "**Website**" plaatsvinden.
- 10.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
- (a) Website: 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;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - (d) RegistratieNotaris: een Notaris die de via de Website 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;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de RegistratieNotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) 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 de Website;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 10.3 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.
- 10.4 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.
- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 10.7 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.
- 10.8 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".
- 10.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 10.10 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.
- 10.11 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.
- 10.12 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.
- 10.13 De in lid 12 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.
- 10.14. 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 12, 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.
- 10.15 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 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 10.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en de 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.

Artikel 11. Vereniging van eigenaars / splitsing

Het registergoederen **sub 1 tot en met 7** zijn als appartementsrechten ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op zesentwintig februari tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4 op zevenentwintig februari tweeduizend negentien in deel 75080, nummer 109.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van voornoemde vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Badhuiskade 18 tot en met 24 (alle nummers) te 's-Gravenhage**".

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventue(e)l(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van de registergoederen sub 1 tot en met 7 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Het registergoed **sub 8** is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op twaalf oktober tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers,

in Register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend achttien in deel 74172, nummer 93.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: "**Vereniging van Eigenaars Gondelstraat 52 te 's-Gravenhage**", en is gevestigd te 's-Gravenhage

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor Mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het registergoed sub 8 het aandeel van de Rechthebbende in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

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.

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.

Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
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."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden/ bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de aankomstitel van de Rechthebbende (75468/147) de volgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend:

BEGIN CITAAT

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar:

A. de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde akte van levering, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"a. een akte van verkoop en levering, op één oktober negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J. Karstens, notaris te Leiden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer, in register hypotheken 4, op twee oktober daarna in deel 14150 nummer 3, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" vestiging kwalitatieve bedingen verbod uitoefening bank- en/of assurantiebedrijf vrijwaring verontreiniging

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen worden bij deze gevestigd en aanvaard de navolgende bedingen met kwalitatieve werking:

1. Voor (enzovoort)

3. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid terzake van eventuele thans aanwezige of te eniger tijd in-, aan-, of op het verkochte, de daarbij behorende grond en/of grondwater aan te treffen verontreiniging, waaronder begrepen asbesthoudende stoffen, welke dan ook, en zal terzake jegens verkoper geen enkele actie hebben.

4. De hiervoor omschreven verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het verkochte, onder bijzondere titel zullen verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n)

een recht op gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

b. een akte van inbreng, op veertien mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij uittreksel overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk, Zuid-Holland, in register hypotheken 4, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" voorzover afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3310 naar voormelde titel van aankomst de dato negen juni negentienhonderd vier en zestig, waarin onder meer is bepaald:

Artikel 1. Opstallen.

Binnen twee jaren na het slopen van de bestaande opstallen, doch uiterlijk voor een juli negentienhonderd zeven en zestig moet de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed zijn. De hiervoren bedoelde nieuw te stichten bebouwing dient met de op de aangrenzende - op de hoek van de Grondelstraat en de Badhuiskade gelegen - grond te stichten bebouwing één bouwblok te vormen, bestaande uit vijf bouwlagen boven peil en bevattende kantooruimten op de begane grond en etagewoningen op de daarboven gelegen vier bouwlagen, een en ander volgens een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bouwplan.

*Artikel 2. Onbebouwd blijvende grond/ afscheidingen/parkeergelegenheid.
grond/afscheidings/parkeergelegenheid.*

Binnen zes maanden, nadat de op de grond nieuw te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd, en met de aanleg van toegangspaden of - wegen ten behoeve van de gebruikers en bezoeker van de op de grond te stichten opsta(len) gereed zijn.

Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingen worden geëist of door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingen binnen gemelde termijn door- en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) te worden aangebracht.

De wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders. Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen, zal te hunnen genoegen en binnen een door hen te stellen termijn moeten worden voorzien in eigen parkeergelegenheid voor automobielen ten behoeve van de gebruikers en bezoekers van de op de grond te stichten opstal(len).

Artikel 3. Onderhoud.

De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden - of wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

Artikel 4. Termijnen.

De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.

Artikel 5. Tekeningen.

De tekeningen van de op de grond te stichten werken - de aanleg van de onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijzigingen daarvan, moeten worden ingediend in drievoud, hetzij op niet-doorschijnend wit tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine- of zwarte lijnen op witte grond).

Artikel 6. Beplantingen.

De gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden.

Indien de gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet dan vanwege de gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden, waardoor naar het oordeel van de Directeur der Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad.

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zullen de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) dit moeten dulden.

Artikel 7. Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of - wegen en parkeerplaatsen - moeten geschieden door en voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 8. Leidingen en andere werken.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen dat op, in en boven de grond en aan de op de grond te stichten opstal(len) zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen, in verband met elektrische geleidingen worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Zulks houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en instandhouding van genoemde werken.

Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, heeft overleg plaats met de nieuwe eigenaar of zijn rechtverkrijgende(n).

Artikel 9. Boetepaling.

Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze bepalingen opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,00) voor elke overtreding opleggen, te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, te betalen binnen de daarbij door dit College gestelde termijn, tenzij de gemeente de nakoming van de overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

Artikel 10. Overdracht.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan de artikelen 1 tot en met 11 in de akte van overdracht op te nemen.

De nieuwe eigenaar en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij de overdracht van de grond of gedeelten daarvan op straffe van een boete groot tienduizend gulden (f 10.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage zorg te dragen, dat het vermelde in de artikelen 1 tot en met 11 als kettingboetebeding in de akte van overdracht wordt opgenomen en ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage wordt aangenomen.

Hetgeen in dit artikel is gesteld omtrent overdracht is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht als hierna onder artikel 11 bedoeld kan ontstaan.

Artikel 11. Rechtverkrijgenden.

Onder rechtverkrijgenden worden in deze artikelen begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid om te bouwen op de grond of gedeelten daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zijn opvolgers in de eigendom ontleen.

Artikel 12. Erfdienstbaarheid.

Ter verzekering van de nakoming van de vorenstaande bepalingen worden die, voor zover de wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3076 voor zover daarop het aangrenzende gedeelte van de Badhuiskade is aangelegd, met dien verstande, dat indien de gemeente 's-Gravenhage één of meer gedeelten van deze grond, als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft, in het laatste geval gedurende het tijdvak der uitgifte ten opzichte van dit gedeelten of deze gedeelten de erfdienstbaarheid te niet gaat."

einde citaat

B. een akte houdende vestiging van het recht van opstal op twee en twintig februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftwintig februari tweeduizend negentien in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, mede in verband met een proces-verbaal van verbetering op een maart tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welk proces-verbaal een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75070 nummer 64, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" HOOFDSTUK 1. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is ten behoeve van opstaller het recht van opstal te vestigen op het hierna omschreven registergoed, onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK 2. HET REGISTERGOED EN DE VERKRIJGING DOOR DE EIGENAAR

1. Eigenaar is gerechtigd tot:

- drie percelen grond, gelegen aan de Badhuisweg te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 3751, groot zevenentwintig centiare (27 ca), 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare; aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend, hierna te noemen: 'het registergoed'.

2. Het registergoed werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk

3. Opstaller is eigenaar van de apparaten met toebehoren welke zich bevinden in het trafohuisje dat zich bevindt op het registergoed en blauw gearceerd is op de aan deze akte te hechten tekening de dato twaalf oktober tweeduizend achttien.

Verder is opstaller eigenaar van een kabel- en leidingentracé dat rood gearceerd is op voormelde tekening.

HOOFDSTUK 3. DE OVEREENKOMSTEN

Eigenaar en opstaller hebben een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de overeenkomst', waarbij zij zich hebben verbonden een recht van opstal te vestigen op het registergoed, hierna ook wel te noemen: 'de zaak'.

*Op de overeenkomst zijn van toepassing de "**Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.)**", hierna te noemen: "A.V.Z.", welke voorwaarden in kopie aan deze akte zullen worden gehecht (versie februari tweeduizend twaalf).*

De bepalingen van de overeenkomst en de A.V.Z. bij blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

HOOFDSTUK 4. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

*Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst, hierna te noemen: 'de overeenkomst', wordt door eigenaar **om niet** op de zaak gevestigd en door opstaller aanvaard het **zelfstandig** recht van opstal als bedoeld in artikel **101 lid 1 titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek** onder de bepalingen en bedingen zoals hierna in hoofdstuk 6 vermeld.*

HOOFDSTUK 5. EENMALIGE VERGOEDING

Opstaller hoeft voor de vestiging van het recht van opstal aan eigenaar geen vergoeding te betalen.

Omzetbelasting

Eigenaar staat er tegenover opstaller voor in dat met betrekking tot de vestiging geen omzetbelasting is verschuldigd.

HOOFDSTUK 6. OPSTALBEPALINGEN

Artikel 1. Duur

*1. Het **zelfstandig** recht van opstal gaat in bij de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers van het kadaster en is aangegaan voor **onbepaalde tijd**.*

Artikel 2. Inhoud recht van opstal

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor: het aanleggen, voor eigen rekening en risico in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken en zo nodig verwijderen van:

- een transformator(station), schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur;

- een kabel- en leidingentracé,

zich bevindende op het registergoed, zoals blauw (trafohuisje) en rood (kabeln leidingentracé) gearceerd op voormelde tekening.

2. Opstaller moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Eigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij opstaller.

3. Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van eigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.

4. Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu - waaronder die van de bodem - kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontleen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.

5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van opstaller, is opstaller verplicht op eerste aanzegging van eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

6. Wijziging van de opstallen mag gedurende de plaatsing of na het plaatsen alleen

plaatsvinden na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van eigenaar, onder overlegging van tekeningen die de wijzigingen afdoende weergeven en andere stukken die eigenaar redelijkerwijs verlangt.

Artikel 3. Retributie

Opstaller is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

E. OVERIGE BEPALINGEN

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van de zaak

Opstaller zal ten tijde van de oplevering de zaak mogen bezichtigen. Opstaller aanvaardt ten tijde van oplevering de zaak in de staat waarin dit zich dan bevindt. Deze komt overeen met de staat van de zaak zoals opstaller en eigenaar zijn overeengekomen in de overeenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Eigenaar levert de zaak vrij van hypotheek (tenzij hierna anders is vermeld), beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Eigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Opstaller verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van opstaller, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van eigenaar.

3. Garanties van eigenaar

Eigenaar garandeert het navolgende:

- a. Eigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.*
- b. Het registergoed is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van het registergoed krachtens de Leegstandwet.*
- c. Voor eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.*
- d. Op het registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de*

verschenen termijnen zijn betaald.

e. Op grond van de Woningwet zijn tot op vandaag ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald.

f. Eigenaar is met betrekking tot het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen niet bekend met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:

1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;

3. door de gemeente of de provincie als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

g. Voor zover aan eigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

De zaak wordt geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, in de staat waarin het zich nu bevindt.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van de zaak aan opstaller vindt plaats direct na oplevering van het registergoed. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van opstaller.

6. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten zijn voor rekening van de opstaller

Sectie 1.01 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Eigenaar en opstaller komen de volgende kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen:

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller, haar personeel en/of opdrachtnemers komen van of gaan naar voormeld registergoed, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de zaak. Eigenaar moet ervoor zorgen dat genoemde personen tijdens kantooruren – en als dat nodig is ook buiten kantooruren – steeds onbelemmerde toegang kunnen krijgen, maar wel – behalve tijdens calamiteiten – uitsluitend nadat opstaller dit heeft gemeld bij de eigenaar en/of de huurder en/of gebruiker van het registergoed of voorafgaand hiervoor een afspraak met hem heeft gemaakt.

- Tijdens de duur van het opstalrecht heeft de eigenaar en/of de huurder(s) en/of gebruiker(s) tegenover opstaller de verplichting te dulden dat opstaller de zaak in gebruik neemt.

2. Voor het overeenkomen van deze verplichting hoeft opstaller geen vergoeding te betalen.

3. Deze kwalitatieve verplichtingen gaan over op alle rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, waaronder begrepen beperkt gerechtigden. Deze kwalitatieve verplichtingen gelden ook voor allen, die van de betreffende rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed krijgen."

einde citaat

C. een akte houdende vestiging van het recht van weg op vijftien februari tweeduizend negentien verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75019 nummer 128, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" De verschenen personen handelend als gemeld, verklaarden:

de heersende erven zijn:

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);
- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

de dienende erven zijn:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend.

Voorafgaande verkrijging/aankomstitel

- de dienende erven zijn door de volmachtgever sub 1, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari tweeduizend vijftien in het register Hyp.4 in deel 65660 nummer 200, van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 265 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op twee februari tweeduizend vijftien verleden voor mr. Th.J. Franke, notaris te Naaldwijk.

- de heersende erven zijn door de volmachtgever sub 2, verkregen, voor wat betreft het perceel AF 3617, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twaalf augustus tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 18419 nummer 4, van een afschrift van een akte van levering op negen augustus tweeduizend twee verleden voor mr. A.C. Juten-Gerritsen, destijds notaris te 's-Gravenhage, en voor wat betreft het perceel AF 4271, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op eenendertig december tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40058 nummer 142, van een afschrift van een akte van levering op dertig december tweeduizend twee verleden voor mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage.

OVEREENKOMST

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld, een overeenkomst te hebben gesloten tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

Te dezen verklaren partijen, handelend als gemeld, over te willen gaan tot het vestigen van na te melden erfdienstbaarheid.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

*Bij deze wordt **om niet** gevestigd en aangenomen de navolgende erfdienstbaarheid: ten behoeve van:*

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 22 tot en met 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3716, groot negen are en zevenendertig centiare (09.37 a);

- een perceel grond, gelegen aan de Gondelstraat 38 en 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 4271, ongeveer groot vier are en tweeënveertig centiare (04.42 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

als heersende erven en

ten laste van:

gezamenlijk,

de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder

toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, elk uitmakende een aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, in hoofdzaak bestaande uit kantoorruimten met bergingen en ketelhuis in de kelder, twee en twintig (22) woningen (maisonnettes) met daarbij behorende bergingen in de kelder, zes parkeerplaatsen op de begane grond, overbouwde poort, trappenhuis, erf, open grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Badhuiskade 24 (kantoor), 18, 18a, 18b, 18c, 19, 19a, 19b, 19c, 20, 20a, 20b, 21, 21a, 21b, 21c, 22, 22a, 22b, 22c, 23, 23a, 23b (woningen), 17a (hal met toebehoren), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummers 4272, ongeveer groot drie are en drieënzestig centiare en 3752, groot acht are en vijf en twintig centiare, aan perceel 's-Gravenhage AF nummer 4272, is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend;

*als **dienende** erven,*

de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van de eigenaars van de dienende erven om te dulden dat de eigenaars van de heersende erven zullen komen van en gaan naar de openbare straat via het parkeerterrein met hek en poort, onder voorwaarde dat de eigenaars van de heersende erven zullen bijdragen in de kosten met betrekking tot het technisch beheer en onderhoud van bedoeld terrein, met hek en poort, voor het zestien/drieënveertigste (16/43e) gedeelte, te incasseren door de administratief beheerder van de Vereniging Van Eigenaars Badhuiskade 17 - 24 te 's-Gravenhage.

Indien voor de vergadering zoals omschreven in artikel 45 van het splitsingsreglement de herinrichting van gemeld terrein behorend tot de dienende erven als agendapunt is opgenomen, dienen de eigenaars van de heersende erven tevens te worden opgeroepen conform lid 8 van artikel 45 van het splitsingsreglement. Het maximum aantal van de door de eigenaars van de heersende erven uit te brengen stemmen bedraagt één (1).

Toelichting op bovengemelde breukdelen:

De noemer van de breuk, te weten drieënveertig (43) is samengesteld uit zestien (16) voor het heersende erf en gebaseerd op veertien (14) parkeerplaatsen en twee (2) woningen en op zevenentwintig (27) voor het dienende erf en gebaseerd op tweeëntwintig (22) woningen en een bedrijfsruimte met een teller van vijf (5)."

EINDE CITAAT

Artikel 14. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens de door de gemeente 's-Gravenhage, verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de

gemeente geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- a. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (75080/109), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 1 is bedrijfsruimte en
 - de bestemming van het Registergoed sub 2 tot en met 7 is parkeren voor motorvoertuigen;gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (74172/93), waarin is vastgesteld dat:
 - de bestemming van het Registergoed sub 8 is bedrijfsruimte.
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Scheveningseweg", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden, zijn thans geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 15. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

Artikel 16. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. de Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen;
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft; indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

Artikel 17. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de inzet en/of afslag) ten tijde van de veiling mij, Notaris, voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze veiling voortvloeiende zal hebben voldaan.

Artikel 18. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00). Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

Vaststelling veilingvoorwaarden

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv stel ik, Notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.