

Heden, elf juni tweeduizend twaalf, zijn voor mij,
mr. **JASPER MICHIEL CONSTANTIJN HEEMSKERK**, notaris te Den Haag,
verschenen:

1. mevrouw Nancy Ramdajal, kantooradres: 2552 AJ Den Haag, Loosduinse Hoofdstraat 62/64, geboren te Den Haag op vijftieng december negentienhonderd tachtig;
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Alfred Hendrik Johannes WENMAKERS**, wonende te 3255 VA Oude-Tonge, Eisenhowerlaan 9, geboren te Nijmegen op twintig september negentienhonderd negenenvierzig, zich legitimerende met zijn rijbewijs nummer 4396574700, uitgegeven te Oostflakkee op vijf augustus tweeduizend tien, gehuwd,
de volmachtgever hierna te noemen verkoper;
2. de heer mr. Keshonarayan Shriekanth Mishre Ghisai, kantooradres: 2552 AJ Den Haag, Loosduinse Hoofdstraat 62/64, geboren te Den Haag op twintig november negentienhonderd vijftachtig;
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Killian Eric KRAS**, wonende te 2553 EG Den Haag, Madepolderweg 53B, geboren te Den Haag op negenentwintig maart negentienhonderd drieëntachtig, zich legitimerende met zijn paspoort nummer NY53RH3C4, uitgegeven te Den Haag op drie juni tweeduizend negen, ongehuwd en geen geregistreerd partner;
ten deze handelende:
 - a. voor zich in privé;
 - b. voor en namens – in de zin van artikel 2:203 Burgerlijk Wetboek – de te Den Haag (feitelijk adres: Madepolderweg 53B, 2553 EG Den Haag) te vestigen besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Merokin B.V. in oprichting**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55421377;
gemelde vennootschap Merokin B.V. in oprichting hierna te noemen koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

OVEREENKOMSTEN

1. Verkoper heeft blijkens een met de heer Killian Eric Kras, voornoemd, op twaalf/veertien maart tweeduizend twaalf aangegane koopovereenkomst aan de heer Killian Eric Kras, voornoemd, verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht: het hierna als het verkochte te beschrijven registergoed. Deze koopovereenkomst hierna te noemen: "de koopovereenkomst".
2. De heer Killian Eric Kras, voornoemd, is bij deze met koper overeengekomen, hierna genoemd: "de tweede overeenkomst", om de rechten van de heer Killian Eric Kras, voornoemd voortvloeiende uit de koopovereenkomst over te dragen en te leveren aan koper, die blijkens de tweede overeenkomst van de heer Killian Eric Kras, voornoemd, overneemt en aanvaardt gemelde rechten voortvloeiende uit de koopovereenkomst. Mededeling daarvan aan verkoper geschiedt bij deze. Krachtens het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek verleent de verkoper zijn medewerking aan het bovenstaande.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Op grond van een en ander levert de comparant sub 1 namens verkoper bij deze aan koper voor wie de comparant sub 2 op grond van een en ander bij deze van de verkoper aanvaardt:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Arnold Spoelplein 94 te 2553 CG Den Haag**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A-3, uitmakende het één/derde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan het Arnold Spoelplein, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een winkel met twee

afzonderlijke bovenwoningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 en 95 en Arnold Spoelstraat 120 te Den Haag, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421, groot één are en vierenviertig centiare; hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als belegging. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Onder het verkochte worden begrepen alle rechten welke verkoper terzake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen.

De verkoper heeft overigens aan koper over het verkochte al die inlichtingen verschaft, die koper niet uit eigen hoofde of onderzoek bekend zijn of hadden behoren te zijn.

De koper heeft voor het sluiten van de koop onderzoek verricht naar de feitelijke eigenschappen van het verkochte zodat alle koper kenbare en verkoper niet-kenbare gebreken voor rekening van koper komen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door de verkoper verkregen door vererving, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien oktober tweeduizend elf in deel 60571 nummer 176, van een afschrift van een verklaring van erfrecht, op drie oktober tweeduizend elf verleden voor mr. J.M.C. Heemskerk, notaris te Den Haag.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

De koopprijs bedraagt **één honderd en vierendertig duizend en vijf honderd euro (€ 134.500,00)** welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

De comparant sub 1 verklaart namens verkoper dat tot aan heden geen reservefonds is aangehouden. De comparant sub 2 verklaart namens koper dat deze hiermee bekend is. De comparant sub 2 verklaart tevens namens koper dat deze bekend is met de verplichting voor de vereniging van eigenaars om vanaf een mei tweeduizend acht een reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek aan te houden.

De comparant sub 1 verleent namens verkoper koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN.

Kosten en belastingen.

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna eventueel vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;

- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna eventueel vermeld.
- 2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het complex en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
- 3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het verkochte wordt geacht thans in dezelfde staat te verkeren als ten tijde van de koop, behoudens met betrekking tot de door de verkoper in overleg met koper aangebrachte veranderingen.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Garanties van verkoper.

Artikel 5.

De comparant sub 1 garandeert namens verkoper het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed in de zin van de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

De comparant sub 1 verklaart dat verkoper niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Milieubepalingen.

Artikel 6.

De verkoper heeft verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden - anders dan in deze akte eventueel vermeld - bekend zijn waaruit zou blijken dat op of in het complex bodemverontreiniging aanwezig is.

Het is hem evenmin bekend of in het complex een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is.

Het is verkoper niet bekend of in het complex asbest is verwerkt.

Reglement van splitsing.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen.

Artikel 7.

Koper is verplicht tot nakoming van de bepalingen van het reglement van splitsing vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig december negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor H.P. Schotanus, destijds notaris te Den Haag, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore, destijds te Rijswijk, op zevenentwintig december negentienhonderdzevenenzeventig in deel 4955, nummer 23.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte houdende heruitgifte in erfpacht, op negentien juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H.P. Heemskerk, destijds notaris te Den Haag, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Zoetermeer, op tweeëntwintig juli tweeduizend vijf in deel 40611 nummer 100, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" *II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.* "

" *Op gemeld recht van erfpacht zijn voorts van toepassing de volgende* "

" *bijzondere voorwaarden:* "

" *Bestemming/Gebruik.* "

" *1.1. De grond op de bijbehorende tekening GZ 8718-12 met grijze kleur* "

" *aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning met* "

" *bijbehorend erf. De begane grond mag eventueel als winkel worden* "

" *gebruikt.* "

" *1.2. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de* "

" *bijbehorende tekening is aangegeven.* "

" *1.3. De bebouwing moet bestaan uit drie bouwlagen boven peil met platte* "

" *afdekking.* "

" *1.4. a. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelstraat 120,* "

" *omvat het recht op uitsluitend gebruik van de winkel en verder* "

" *toebehoren.* "

" *b. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 95,* "

" *omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste* "

" *verdieping en verder toebehoren.* "

" *c. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 94,* "

" *omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de tweede* "

" *verdieping en verder toebehoren.* "

" *1.5. De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in artikel* "

" *1.4 bepaalde worden gebruikt.* "

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de comparant sub 1 dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant sub 1 voor die derden aangenomen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst, die niet zijn uitgewerkt, blijven, tenzij in deze akte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

Te dezen wordt in het bijzonder nog verwezen naar gemelde koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" Artikel 23

" Koper verklaart zich ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 65 jaar
" oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen
" worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de
" kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloer, de
" leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van
" doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden
" geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven
" woongebruik.

" Artikel 24

" Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo
" renovatie van het verkochte het normaal was asbest casu quo asbestcement
" houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat
" in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan
" algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het
" verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat
" door de koper aanvaard.

" Artikel 25

" Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo
" renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende
" materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het
" verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen
" gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte.
" Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door de
" koper aanvaard.

" Artikel 26

" Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het
" verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft
" kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken. Eventuele gebreken
" komen voor risico en rekening van koper (bij de vaststelling van de koopsom is
" hiermee rekening gehouden). Derhalve kan verkoper niet instaan voor het
" gemelde in artikel 5.3, 5.4.1, 5.4.2 en 5.4.3 en zullen eventuele bouwkundige
" kwaliteitsgebreken niet belemmerend werken.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

OVERDRACHTSBELASTING.

De comparant sub 2 verklaart dat koper terzake van zijn verkrijging een bedrag groot **twee duizend en zes honderd en negentig euro (€ 2.690,00)** aan overdrachtsbelasting is.

AFSTAND ONTBINDINGSRECHT.

Voorts doen partijen afstand van het recht om, op grond van het bepaalde in artikel 265 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding der aan deze levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHT.

Nog verklaarden partijen volmacht te geven aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, een en ander met de bevoegdheid tot substitutie.

VOLMACHT.

Van voormelde volmachten blijkt uit *twee* onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering en inschrijving van deze overeenkomst, als ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De comparanten verklaren tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen.

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

Na zakelijke opgave van- en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, om tien uur vijftig minuten ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk

Ondergetekende, mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk, notaris te Den Haag, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk

Ondergetekende, mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk, notaris te Den Haag, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-06-2012 om 14:17 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61588 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 635E776F4D0D3EB18DCD67CD21C91BBA toebehoort aan Jasper M.C. Heemskerk.

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