

Laan van Meerdervoort 437, 2563AS 'S- GRAVENHAGE (44345)



Bedrijfspand
bedrijfsruimte op de begane grond met binnenplaats



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met binnenplaats, berging en verder toebehoren

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 8 oktober 2019
Inzet	dinsdag 8 oktober 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 8 oktober 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl

Behandelaar

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand
Bouwjaar	1926
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd



Kadastrale omschrijving

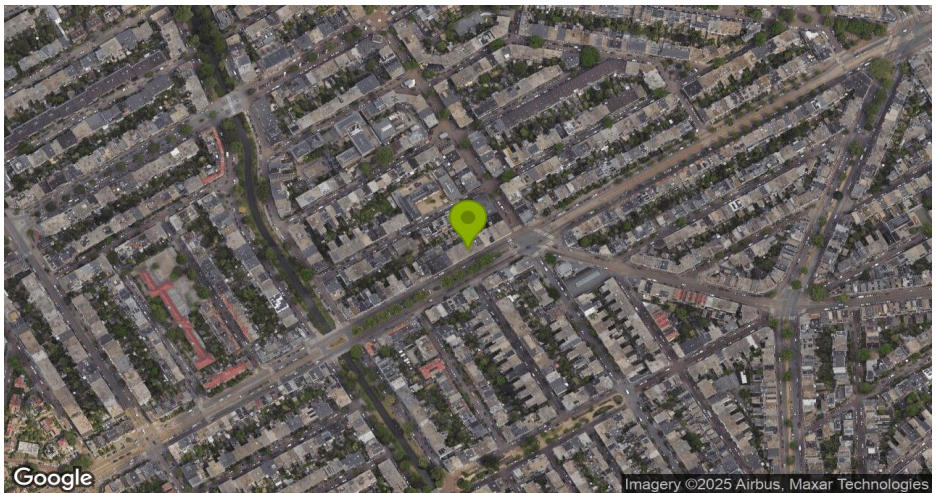
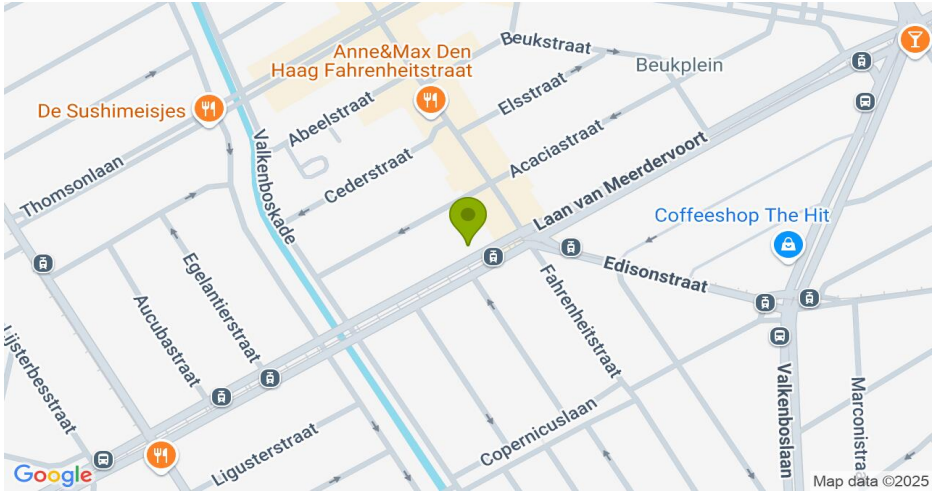
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met binnenplaats, berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2563 AS 's-Gravenhage, Laan van Meerdervoort 437, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AN nummer 5935 A-1, uitmakende het eenenvijftig/honderdste (51/100) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het woon- en winkelhuis met erf en ondergrond, staande en gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan van Meerdervoort 437 en 439, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer 3385, groot een are en achtenzestig centiare (1 a 68 ca),



Financieel

Lasten

Inzetpremie 1% van de koopsom en ten laste van de koper



Kadastrale kaart

44345-kadastralekaart2563LaanvanMeerdervoort.pdf

Bijlage

44345_akte van splitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster of de openbare registers,	4535 42 179
Zoetermeer	09-MRT-1998 09:00		met 5 vervolgbladen

Aantekeningen:

D: 00000001

S: 6110000546

Kadaster

Hyp. 4

versie: 01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, zes maart negentienhonderdachtennegentig, -----
 verschenen voor mij, Albin Adriaan van Gastel, notaris -
 te 's-Gravenhage: -----
 de heer mr Germ Tiessens, kandidaat-notaris, wonende te
 2515 VJ 's-Gravenhage, Dintelstraat 5, geboren te Epe op
 negenentwintig januari negentienhonderdzevenenzestig, --
 ongehuwd en niet als partner geregistreerd, handelend --
 als gevolmachtigde van: -----

1. de heer drs Hendricus Gerardus Hilders, ondernemer, -
 wonende te 2323 LA Leiden, Vlietweg 3, geboren te ---
 Leidschendam op negenentwintig april negentienhon- --
 derddrieënzestig, gehuwd, handelend als zelfstandig -
 bevoegd bestuurder van de coöperatie: Coöperatieve --
 Vereniging "Hilvasco O.A.", gevestigd te 's-Gravenha-
 ge en kantoorhoudend te 2518 BD 's-Gravenhage, Anna -
 Paulownastraat 117, flat 9, welke coöperatie handelt
 als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten ---
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gar- ---
 den-End Building B.V., gevestigd te 's-Gravenhage en
 kantoorhoudend te 2518 BD 's-Gravenhage, Anna -----
 Paulownastraat 117, flat 9, ingeschreven in het ----
 handelsregister te 's-Gravenhage dossier 147673; ---
 hierna ook te noemen: "Garden End"; -----
 2. de heer Teunis Johannes Hulshof, vennootschapsdirec-
 teur, wonende te 2341 SG Oegstgeest, Piet Heinlaan 31
 A, geboren te Apeldoorn op dertien oktober negentien-
 honderddrieënvijftig, gehuwd; -----
 3. de heer Karel Gijs Bessem, vennootschapsdirecteur, --
 wonende te 2103 CC Heemstede, Blekersvaartweg 37, ---
 geboren te Apeldoorn op drieëntwintig september ----
 negentienhonderdvierenzestig. -----
- Garden-End en de heren T.J. Hulshof en K.G. Bessem zijn

6113024 727

en handelen als de enige maten van de maatschap: Maat-
schap Cronesteijn, gevestigd te 's-Gravenhage en -----
kantoorhoudend te 2595 ET 's-Gravenhage, Emmapark 4, ---
deze maatschap hierna ook te noemen: "Cronesteijn", de -
maten hierna ook te noemen: "maten"; -----
De comparanten/maten verklaarden: -----

INLEIDING -----

1. Cronesteijn is eigenaar van: -----
het woon- en winkelhuis met erf en ondergrond, ---
staande en gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan ---
van Meerdervoort 437 en 439, kadastraal bekend ---
gemeente 's-Gravenhage sectie AN nummer 3385, ---
groot een are achtenzestig centiare; -----
hierna te noemen: "het registergoed" -----
2. De maten hebben het vermelde registergoed tezamen en
voor rekening van Cronesteijn verkregen door de ----
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ----
kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op --
dertig december negentienhonderdzesennegentig in het
register hypotheeken 4 deel 13507 nummer 20 van een --
akte van levering houdende kwijting voor de koopsom -
op vierentwintig december negentienhonderdzesennegen-
tig, voor een plaatsvervanger van notaris mr J.L.F. -
Bakker te Amsterdam verleden. -----
3. De maten hebben besloten tot splitsing van het regis-
tergoed met toebehoren in appartementsrechten als ---
bedoeld in artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk ---
Wetboek, alsmede tot vaststelling van het reglement -
van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d van
het Burgerlijk Wetboek. -----
4. Ter uitvoering van het vorenstaande is een tekening -
vervaardigd als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 -
van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze -
akte is gehecht De tekening is goedgekeurd door de -
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers -

Aantekeningen:

14535	42	180
eerste vervolgblad		

Kadaster

Vervolgbld Hyp. 3 en 4

te Zoetermeer, zulks blijkens aantekening van twee- -
entwintig september negentienhonderdzevennegentig. --
Op de tekening is duidelijk met dikke omlijnning aan-
gegeven de begrenzing van de gedeelten van het gebouw
en de grond, welke zijn bestemd om als afzonderlijk -
geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte
van splitsing het uitsluitend gebruik in het ap- -
partementsrecht zal zijn begrepen. Deze gedeelten ---
zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 en 2 terwijl
de complexaanduiding is: 5935A. -----

SPLITSING

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende
twee appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitslui- -
tend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond
met binnenplaats, berging en verder toebehoren, ----
plaatselijk bekend Laan van Meerdervoort 437 te ----
's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Graven-
hage sectie AN complexaanduiding 5935A appartements-
index 1, uitmakende het eenenvijftig/honderdste ----
(51/100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, ----
bestaande uit het registergoed; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitslui- -
tend gebruik van de bovenwoningen gelegen op de eer-
ste en tweede verdieping met balkons en verder toe- -
behoren, plaatselijk bekend Laan van Meerdervoort 439
te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gra-
venhage sectie AN complexaanduiding 5935A apparte-
mentsindex 2, uitmakende het negenenveertig/hon- ----
derdste (49/100) onverdeeld aandeel in de gemeen- --
schap, bestaande uit het registergoed. -----

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

Voorzover hierna niet anders is bepaald zal gelden als -
het reglement van splitsing bedoeld in artikel 5:111 sub
d. van het Burgerlijk Wetboek het Reglement van split- -

sing zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, blijkens akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig voor een plaatsvervanger van -
 mr J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster -
 en de openbare registers te 's-Gravenhage, thans Zee-
 termee, op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig -
 in het register Hypotheken 4, deel 9763 nummer 1, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte ---
 woordelijk te zijn opgenomen. -----

Onder verwijzing naar de artikelen van dit reglement ---
 wordt nog het volgende bepaald: -----

a. Artikel 1, letter e. -----

Artikel 1, letter e. komt te luiden als volgt: -----

"e.gemeenschappelijke zaken: -----

alle zaken waarvan het gebruik aan alle eigenaars
 toekomt, voor zover niet vallende onder d."; -----

b. Artikel 2 -----

Artikel 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als ---
 volgt: -----

"1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd ---
 voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "split-
 sing" vermeld in de omschrijving van de desbetref-
 fende appartementsrechten. -----

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid be- --
 doelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschap-
 pelijke baten. -----

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid be- --
 doelde breukdelen - behoudens het hierna bepaal-
 de - verplicht bij te dragen in de schulden en
 kosten, die voor rekening van de gezamenlijke ---
 eigenaars zijn en in artikel 3 zijn bedoeld of ---
 aangeduid. -----

4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en -
 verplichtingen van de eigenaar van het in de on- -

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichting van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die ---- vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -----

5. In afwijking van casu quo in aanvulling op het --- bepaalde in lid 3 geldt voorts het volgende: -----
de kozijnen, ramen en deuren, puien, inclusief --- glas, worden voor wat betreft de kosten en de --- omslag daarvan, als bedoeld in artikel 2 lid 3 --- juncto artikel 3 onder a. en b. gerekend tot het --- privé gedeelte van het appartementsrecht waaraan - of waarin deze zich bevinden. -----
6. In afwijking van casu quo in aanvulling op het --- bepaalde in de leden 3 en 5 komen de schulden en - kosten als in artikel 3 onder a. en b. bedoeld met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en ---- herstel van het dak voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2."; -----

- c. Artikel 4 lid 1 -----
Aan dit lid wordt toegevoegd: -----
"Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december negentienhonderdachtennegentig." -----

- d. Artikel 9 -----
Artikel 9 komt te luiden als volgt: -----
"1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeen- - schappelijke zaken en de gemeenschappelijke ----- rechten worden ondermeer gerekend, voor zover --- aanwezig en voor zover niet vallende onder het --- bepaalde in lid 2 van dit artikel: -----
a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen en het geraamte van het gebouw met ondergrond, het dak met de bijbehorende (voorzieningen van) dakisolatie, de dakbedekking, alsmede de ----- vloeren en de muren die dienen tot scheiding --

Aantekeningen:

- van de onderscheiden privé gedeelten van (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) - met uitzondering van de afwerklagen daarvan binnen de --- privé gedeelten -, het ruwe metselwerk, de ---- buitengevels, ramen en deurkozijnen met glas, - hek- en traliwerk, alsmede de leidingschachten alles voorzover een en ander niet uitsluitend - ten behoeve van één privé gedeelte strekt; ----
- b. de technische installaties met de daarbij ----- behorende leidingen, de leidingen voor de ----- afvoer van hemelwater en gootwater met de ----- binnen- en buitenriolering, de leidingen voor - gas, water, elektriciteit en telefoon, elektrische systemen van deuropener, de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aardingswerken of voorzieningen, de ventilatiekanalen, alles - voor zover die installaties niet uitsluitend -- ten dienste van één privé gedeelte strekken. --
2. Tot de gemeenschappelijke zaken worden in ieder -- geval niet gerekend: -----
- a. de technische installaties met de daarbij ----- behorende leidingen voor de individuele centrale verwarming met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken, voor zover deze zich bevinden - binnen elk privé gedeelte, vanaf de aansluit- - punten in de meterkasten; -----
- b. de gas-, water-, elektriciteits- en telefoon- - leidingen vanaf de meterkasten van de privé --- gedeelten; -----
- c. de pui(en) van de bedrijfsruimte(n); -----
- d. het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen die zich aan de buitengevel van het gebouw --- bevinden; -----
- e. al die za'en, die bestemd zijn om uitsluitend - te worden gebruikt door-, respectievelijk -----

Aantekeningen:

14535	42	182
derde vervolgblad		

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- uitsluitend dienstbaar zijn aan (de eigenaar of gebruiker van) een privé gedeelte afzonderlijk; deze zaken, alles voor zover aanwezig, zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker ---- in/aan wiens privé gedeelte deze zich bevinden ---- respectievelijk ten behoeve van wiens privé ---- gedeelte deze dienen. -----
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden." -----
- e. Artikel 11 -----
- Artikel 11 komt te luiden als volgt: -----
- "Iedere eigenaar/gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, voor zover het gebruik ingevolge het bepaalde in artikel 13 lid 1 en/of ingevolge een besluit van de vergadering niet is beperkt of uitgesloten. Iedere eigenaar dient bij het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken in acht te nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag overigens geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers." -----
- f. Artikel 12 -----
- Aan artikel 12 worden toegevoegd de volgende leden: -
- "4. de afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor zover de vergadering niet anders heeft besloten, mag vuilnis en dergelijk slechts -

- door de eigenaars buiten hun privé gedeelte(n) --- worden weggezet op de (vuilnis)ophaaldag zelve. --
5. Het laden en lossen bij en/of de bevoorrading van de in het appartementsrecht met index 1 uit te --- oefenen bedrijf dient te geschieden op een voor de andere eigenaar(s)/gebruiker(s) minst bezwarende - wijze en met inachtneming van de eventueel ter --- plaatse geldende publiekrechtelijke voorschrif- -- ten." -----

g. Artikel 13 -----

Artikel 13 wordt gewijzigd als volgt: -----

- "1. Ieder op-, aan- of onderbouw zonder toestemming - van de vergadering is verboden. Een toestemming -- tot op-, aan- of onderbouw wordt geacht tevens te bevatten de toestemming tot de verandering of ---- wijziging als bedoeld in artikel 14. Voor de ---- toepassing van dit reglement wordt de met toestem- ming aangebrachte op-, aan- of onderbouw geacht te behoren tot het privé gedeelte van het apparte- -- mentsrecht waaraan die op-, aan- of onderbouw is - aangebracht. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonnescer- - men, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwer- pers en in het algemeen van uitstekende voorwer- - pen, alsmede het hangen van wasgoed aan de ----- buitenzijde van het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering en eventueel -- volgens de regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot

Aantekeningen:

Adaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- het voor eigen rekening en risico aanbrengen, --- hebben en houden van naamborden, reclame-aandui- dingen, uithangborden en vlaggen aan de gevel/pui van hun privé gedeelten, mits deze geen andere --- teksten bevatten dan die welke verband houden met het in elk privé gedeelte uitgeoefend beroep of -- bedrijf en deze bovendien geen hinderlijk naar --- boven uitstralend noch knipperend licht versprei- den of op enigerlei wijze het uitzicht belemmeren - voor de andere eigenaar(s) en/of gebruiker(s) en - mits bedoelde aanduidingen en dergelijke ook ---- overigens zijn aangebracht en worden gehouden in - overeenstemming met de eventueel ter plaatse --- geldende publiekrechtelijke richtlijnen. ----- Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.
5. Het is de eigenaar(s) en gebruiker(s) niet toege- staan de vloeren van een privé gedeelte zwaarder - te doen belasten dan bouwkundig is toegestaan. --
6. Iedere eigenaar/gebruiker is te allen tijde ---- bevoegd tot het nemen van maatregelen, die ---- strekken tot het afwenden van een voor de gemeen- schappelijk gedeelten of de gemeenschappelijke --- zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschu- -- wen." -----
- h. Artikel 15 -----
 Artikel 15 wordt gewijzigd als volgt: -----
 "De vereniging voert het beheer en draagt de zorg --- voor het onderhoud van de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten met ---- inachtneming van het in artikel 38 bepaalde." -----
- i. Artikel 17 lid 4 -----
 De bestemming a's bedoeld in artikel 17 lid 4 is als volgt: -----

De bestemming van het appartementsrecht met index 1 -
is: bedrijfsruimte. -----

De bestemming van het appartementsrecht met index 2 -
is: woning. -----

j. Artikel 18 lid 1 -----

Artikel 18 lid 1 komt te luiden als volgt: -----

"1. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht zijn privé
gedeelte schoon te houden en behoorlijk te -----
onderhouden en daarbij de belangen van andere ----
eigenaars in acht te nemen. Tot het onderhoud ----
behoort met name het onderhoud van de plafonds, de
afwerklagen van vloeren en balkons, van het -----
stucwerk, van deuren en ramen (waaronder begrepen
vernieuwing van glas en de reparatie van hang en -
sluitwerk), het schoonhouden ontstoppen van alle -
sanitair en leidingen (met uitzondering van de ---
leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b),
voorts het onderhoud van de in artikel 9 lid 2 van
de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschap-
pelijke zaken uitgezonderde gedeelten en zaken. --
Voor zover verstoppingen in sanitaire voorzienin-
gen en afvoeren niet aantoonbaar het gevolg zijn -
van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig -
gebruik door eigenaars of gebruikers komen de ----
reparatiekosten voor rekening van de vereniging."

k. Artikel 22 -----

Aan artikel 22 wordt toegevoegd het volgende lid: ---

"6. In afwijking van vorenstaande leden, is de ----
eigenaar van het appartementsrecht met index 1 ---
gerechtigd tot het gebruik van de binnenplaats ---
(aangeduid als "plaats" op de aangehechte teke- --
ning) anders dan als tuin, waarbij de bebouwingen
in overeenstemming moeten zijn met de plaatselijke
publiekrechtelijke richtlijnen." -----

l. Artikel 28 lid 3 -----

14535	42	184
vijfde vervolgblad		

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De woorden: "... voor de extra voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: "... voor de extra voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 38 zevende lid". -----

m. Artikel 30 lid 2 -----

De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars - Laan van Meerdervoort 437-439 te 's-Gravenhage" en is gevestigd te 's-Gravenhage. -----

n. Artikel 34 lid 2 -----

Het totaal aantal stemmen in de vergadering wordt vastgesteld op drie (3) te weten: -----

- voor het appartementsrecht met index 1: twee stemmen; -----
- voor het appartementsrecht met index 2: een stem. -----

o. Artikel 38 lid 3 -----

Artikel 38 lid 3 komt te luiden als volgt: -----

"Beslissingen over de kleur van het buitenverfwerk -- hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken welke zich bevinden in of aan een privé gedeelte van een eigenaar, komen toe aan de desbetreffende eigenaar. De kleurkeuze dient in overeenstemming te zijn met de ter plaatse geldende welstandsbepalingen." -----

p. Artikel 39 lid 1 -----

Artikel 39 lid 1 komt te luiden als volgt: -----

"1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering met algemene stemmen worden besloten. -----

q. Annex 1 is niet van toepassing. -----

VOLMACHT -----

Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte wordt gehecht. -----

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoeg

Aantekeningen:

zaam gebleken. -----

IDENTITEIT -----

De comparant is mij, notaris, bekend. De identiteit heb ik vastgesteld aan de hand van het geldige Nederlandse - paspoort nummer N40391730. -----

SLOT -----

Verleden te 's-Gravenhage op de datum aan het hoofd van deze minuutakte gemeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de - comparant, mij, notaris, bekend, heeft deze verklaard -- van de inhoud hiervan te hebben kennis genomen en op --- volledige voorlezing hiervan geen prijs te stellen. --- Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, getekend om elf uur vijftien minuten. -----

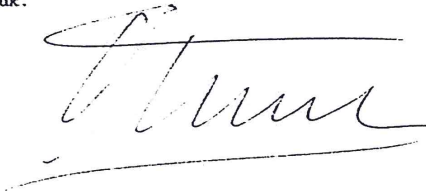
(Onder de minuutakte volgen de handtekeningen)

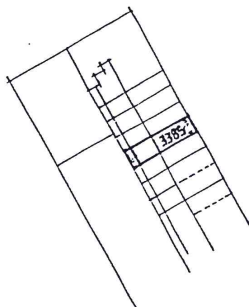
VOOR AFSCHRIFT:

(get.) A.A. van Gastel

De ondergetekende, Albin Adriaan van Gastel, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.
(Get.) A.A. van Gastel

De ondergetekende, Albin Adriaan van Gastel, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.





Word _____

Moordpeil
SITUATIE
Schied 1 à 1000
toegemeten
versch.

Situatie
Gem.: **S'Gravenhage** Sectie AN no. **3385**
Schied. 1 à 1000
oppliting in (2) appartements rechten van het kadastrale

Section: AN
Nos 3385

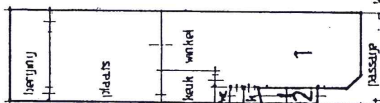
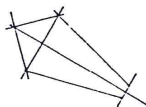
Achthier.....1236
 Ondergetekende, bewaarder van het kadastrer en op de openbare registers te Zoetermeer verklaart, dat voor ^{de} kadastrale gemeente: ^{porcel} ~~porcelan~~ Sectie: ^{AN} ~~AN~~ nummer(s) ²³⁵⁷ ~~2357~~ de complexaanduiding is: ²³⁵⁷ ~~2357~~ A

Gewermarkt,
Die notariar
Gesellschaft d.d.

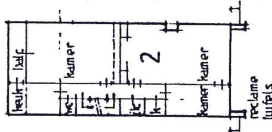
18-09-99

Mr H. Hornmag

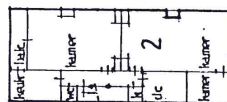
gemeen schappe
n 1. BLAD (EN)

[illegible]

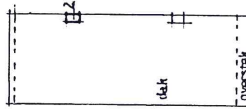
schädel 1a200
bestimmung
da 657
na 437



12/1/2007



2. Verbindung
schal. 1.3.200



1920



VOOR AFSCHRIFT
(get.) A.A. van Gastel

De ondergetekende, Albin Adriaan van Gastel,
notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand
afschrift eensluidend is met het daarbij ter inschrijving
aangeboden stuk.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44345.pdf

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. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op acht oktober tweeduizend negentien om dertien uur dertig (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen aan de Nobelstraat 5 te (2513 BC) 's-Gravenhage.

Artikel 2. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de inzetpremie;
- e. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
- f. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
- e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
- g. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
- f. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 3. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiser bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd

Artikel 4. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

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

Voor zover aan Schuldeiser bekend is het Registergoed thans door

Schuldenaar/Rechthebbende verhuurd met mede weten van de Schuldeiser.

Gelet op het bovenstaande zijn lid 3 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

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

Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsoptvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.

5. Voor wat betreft iedere, 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."

Het bepaalde in artikel 19 van de AVVE is van toepassing, luidende als volgt:

"Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Artikel 5. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijktens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar 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 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

Overeenkomstig 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 alsmede de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 en lid 2 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 bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken instelling 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 bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als

bieder 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 geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie.

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

Artikel 10. 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 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) 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;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) 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;
 - (e) 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;
 - (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 Openbareverkoop.nl.;
 - (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;
- 11.3 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.

- 11.4 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.
- 11.5 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.
- 11.6 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.
- 11.7 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.
- 11.8 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".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 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.
- 11.11 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.
- 11.12 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 aantoonbaar 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.

- 11.13 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.
- 11.14 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.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoordheid 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.
- 11.16 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 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 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 zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Laan van Meerdervoort 437-439 te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te 's-Gravenhage) op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 9763 nummer 1, en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zes maart negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. A.A. van Gastel, (destijds) notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Zoetermeer) op negen maart negentienhonderdachtennegentig in register Hypotheken 4, in deel 14535, nummer 42.

Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het verkochte deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren is door mij, notaris, schriftelijk verzocht om een opgave te doen inzake het reservefonds en eventuele achterstanden betreffende de contributies of extra bijdragen. Ondanks een schriftelijke aanmaning is door mij, notaris, geen reactie ontvangen.

De achterstallige bijdrage zijn (voor het afgelopen en lopende boekjaar) voor rekening van de koper eventueel te verhogen met de administratiekosten.

Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport op negenentwintig september negentienhonderd vijftientwintig verleden voor de destijds te Almelo gevestigde notaris K. de Jong, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op dertig september daarna, in deel 1986, nummer 33, waarin woordelijk staat vermeld:

" Onder de op de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Gravenhage in Sectie AN nummers 3381 tot en met 3392 te stellen gebouwen moet eene winkelgalerij worden gemaakt en blijven onderhouden ter diepte van ten minste een meter vijf en veertig centimeter zoals thans bestaat.
De open ruimte der galerij op den behagen grond moet door ieder der eigenaren te allen tijde voor het publiek opengesteld blijven, daarop of daarin mag niets worden aangebracht- en daaruit moet alles worden verwijderd wat op enigerlei wijze het vrije verkeer van voetgangers in die galerij zouden belemmeren.
Geen er eigenaren van de genoemde percelen nummers 3381 tot en met 3393 mag de open ruimte der galerij gebruiken of doen gebruiken tot in- door- of uitrit voor voertuigen op meer dan twee wielen en breder dan een meter op verbeurte eener dadelijk opeisbare boete van eenduizend gulden voor iedere overtreding te voldoen aan de overige eigenaren".

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoper aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoper verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te 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 dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Beschermd monument/stadsgezicht

1. Het Registergoed is gelegen in de krachtens de Monumentenwet 1988 danwel de Monumentenverordening tot beschermd stadsgezicht aangewezen stadswijk Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht Valkenbos-Kwartier.
2. Het Registergoed was op de datum in het hoofd van deze akte vermeld niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of Monumentenverordening.

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) de relevante voorschriften van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Den Haag, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) rapporten van het Bodemloket de dato veertien februari tweeduizend negentien, waarvan kopieën aan deze akte zijn gehecht ([bijlagen](#)).
- (c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: bedrijfsruimte.

Artikel 19. 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 Veilingnotaris.

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

Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44345_kostenoverzicht koper.pdf

Kostenoverzicht (koper) veiling

Laan van Meerdervoort 437 te 's-Gravenhage

Honorarium notaris begeleiding veilingprocedure	€ 4.000,00	
BTW 21%	<u>€ 840,00</u>	
		€ 4.840,00
Deurwaarderskosten (conform bijlage)	€	252,36
VendueHuis	± €	1.331,85
Openbareverkoop.nl/Kosten veilingbiljet.nl (conform 2 bijlagen)	€	1.294,70
Kosten makelaar	€	PM
Bijdrage VvE per maand € 52,04; Conform opgave administrateur VvE/deurwaarder juni 2018 t/m okt 2019	€ 884,68	
Mutatiekosten	<u>€ 60,50</u>	
Totaal		€ 945,18
Honorarium zuivering	€ 250,00	
21% btw	€ 52,50	
Kadaster kosten	€ 23,00	
Griffierechten (ex art. 3:273 BW)	<u>€ 127,00</u>	
Totaal		€ 452,50
Kosten onderzoek persoonsgegevens (3x)	€	148,83
Griffierechten (ex art. 3:270 lid 3 BW)	€	127,00
Kadastraal recht onbelast	€	137,50
Recherchekosten (forfaitair)	€	72,00
Wettelijke leges KNB (4x)	€	39,78
Dossierkosten	€	24,81
Inzage uittreksel(s) handelsregister Kamer van Koophandel	€	10,00
Totaal geschat aan kosten		<u>± € 9.676,51*+PM</u>

**exclusief:*

1. *inzetpremie (1% over koopsom)*

2. *overdrachtsbelasting thans 6% over koopsom*

3. *kosten van ontruiming*

(4. *Indien bij een onderhandse verkoop (ex art 3:268 lid 2 BW) de kosten van de advocaat en griffierechten.*)

Dit betreft een globale kostenraming hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.