

Wezelrade 224, 2544XG 'S- GRAVENHAGE (45815)



Galerijwoning



Beschrijving

Een taxatierapport van 24 mei 2022 geeft de volgende indeling (notaris kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden):

De portiekflat op de vierde verdieping met berging in de onderbouw

Indeling op basis van splitsingstekening:

Toegang via afgesloten portiek, trap naar de onderbouw met de bergingen en een portiektrap naar de vierde woonlaag, entree van het appartement, gang, voorzijslaapkamer, woonkamer, balkon voorzijde, achterslaapkamer, toilet, meterkast, badkamer, keuken, achterkamer, achterbalkon met balkonkast.

INFORMATIE BETREFFENDE HET PAND

Het pand is gelegen op eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven grond.

De Vereniging van Eigenaren is actief. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 97,00. De achterstanden voor lopend en voorafgaand boekjaar per 12 september 2022 bedragen € 989,14 en komen volledig voor rekening van de veilingkoper.

De Vereniging van eigenaren heeft een collectieve opstalverzekering. Het aandeel in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren bedraagt voor dit appartementsrecht € 5.084,35.

Volgens opgave van de afdeling Burgerzaken staat alleen de eigenaar ingeschreven op het adres.

Mogelijk is er verhuurd in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding. Door verkoper is geen verzoek ingediend dat strekt tot het verkrijgen van verlof tot het intrekken van het huurbeding.

ENERGIELABEL

Er is geen geldig definitief energielabel, dan wel een gelijkwaardig document. Koper verklaart zich in de veilingakte hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dien zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een geldig definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

ONDERZOEK KOPER

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het verkochte, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of notaris.

Verwezen wordt naar <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/woonvergunningen/opkoopbescherming-in-den-haag-verhuurvergunning-aanvragen.htm>

ONTRUIMING

Het risico van de ontruiming van het verkochte en de daaraan verbonden kosten komen geheel voor rekening van de koper.

KOSTEN VEILING

Voor rekening van de koper komen de volgende kosten:

1. overdrachtsbelasting;
2. honorarium van de notaris;



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) maandag 12 september 2022
Inzet	maandag 12 september 2022 vanaf 09:30
Afslag	maandag 12 september 2022 vanaf 09:30
Kantoor	Notariaat Van Sprundel Statenlaan 1 2582 GA 's-Gravenhage T: 070 306 04 57 E: info@notariaatvansprundel.nl
Behandelaar	A. Zonneveld-Brand

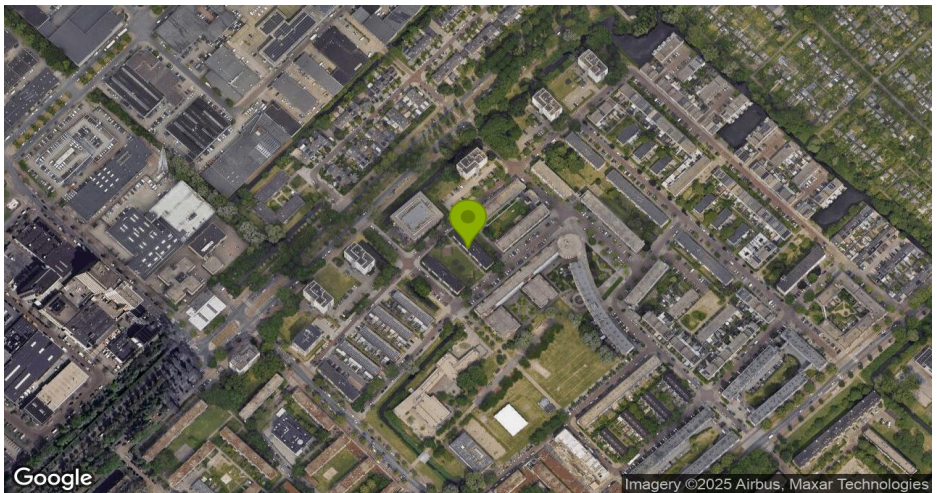
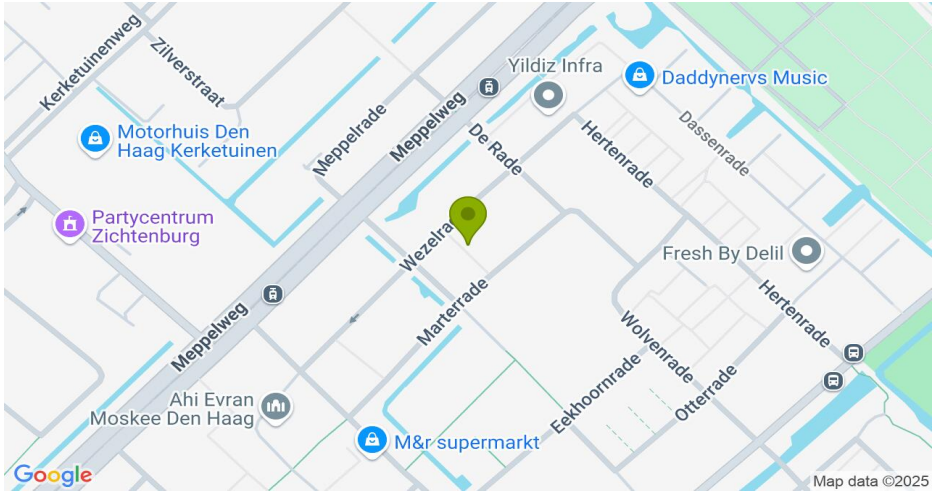
Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1958
Kamers	3
Woonoppervlakte	57 m ²
Woninginhoud	131 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW complexaanduiding 4383A, appartementsindex 45

Financieel

Lasten	RBG, € 45,26 jaarlijks WOZ, € 79,54 jaarlijks Rioolbelasting, € 154,50 jaarlijks VvE, € 1.164,00 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden





Kadastrale kaart

45815-kadastralekaart2544Wezelrade.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 22.133



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
—	Huisnummer	Sectie AW	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2365	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

45815_bodem informatie Wezelrade 224.pdf

Formulier bodeminformatie



Gemeente Den Haag
Dienst Publiek Zaken

Locatie: Wezelrade 224
Gemeente: Den Haag
Locatiecode:
Datum: 22 juli 2022

Omschrijving	
Er is geen informatie bekend. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging	X
Er zijn geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks	X
Er zijn ondergrondse opslagtanks aanwezig, deze zijn in gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik en gesaneerd door een KIWA erkend bedrijf	
Er is een HBO tank verwijderd	
De tank is verwijderd door een KIWA-erkend bedrijf	
Er is historisch onderzoek uitgevoerd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of er sprake is van bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De informatie is echter verouderd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen wat de huidige bodemkwaliteit is	
Op basis van historische bestanden (KvK) blijkt dat in het verleden mogelijk bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, die geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Nader onderzoek is noodzakelijk	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een en ander is vastgelegd in een beschikking Wet bodembescherming	
Op de locatie heeft een functionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat (een deel van) de verontreiniging is geïsoleerd door middel van een leeflaag/de bebouwing. Er is nog een restverontreiniging aanwezig. De isolatiemaatregel dient in stand gehouden te worden	
Op de locatie heeft een multifunctionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat de verontreiniging geheel is verwijderd	
De locatie valt in een grondwaterverontreiniging afkomstig van door een voormalig	

Versie februari 2008

Opmerkingen

Het kan zijn dat een onderzoek of een sanering zich heeft gericht op een specifieke verontreiniging. Het is in zo'n geval mogelijk dat er nog een andere verontreiniging op de locatie aanwezig is. Een voorbeeld hiervan is een tankstation dat zich alleen richt op olieproducten.

Een bodemonderzoek is altijd een momentopname. De gemeente hanteert een grens van 2 tot 5 jaar voor de geldigheid van een onderzoek, afhankelijk van de eventuele activiteiten die op een locatie hebben plaatsgevonden.

Ook wanneer een bodemonderzoek van recente datum is, kan het zijn dat alsnog aanvullend onderzoek wordt vereist, bijvoorbeeld wanneer de bestemming of functie van een locatie wijzigt of in het kader van het aanvragen van een bouwvergunning.

De in bovenstaande tabel aangekruiste onderwerpen zijn van toepassing op de bovenstaande locatie.

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Inzage dossiers

In verband met onze online dienstverlening, nemen wij geen verzoeken meer aan per e-mail.

U kunt dit verzoek via een nieuw digitaal aanvraagformulier naar ons toesturen.

U vindt het nieuwe formulier hier: <https://eloket.odh.nl/bodemdocumenten>

Uw voordelen:

- Overzichtelijk
- Digitale verzending geautomatiseerd
- Kortere behandeltijd
- Ontvangstbevestiging

Afhandeling

Doordat wij aanvragen in een vast format ontvangen, kunnen wij u ook sneller van dienst zijn.

Wij behandelen verzoeken om bodemrapporten en -dossiers zo spoedig mogelijk en op volgorde van binnenkomst.

Bijlage

45815_BAG Bestemming.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Wezelrade 224 's-Gravenhage



Pand

ID	0518100000204404
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1958
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-12-2010
Documentdatum	20-12-2010
Documentnummer	FV20101220-04
Mutatiedatum	28-01-2011

Verblijfsobject

ID	0518010000645499
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	57 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-12-2010
Documentdatum	20-12-2010
Documentnummer	FV20101220-04

Mutatiedatum	29-01-2011
Gerelateerd hoofdadres	0518200000645498
Gerelateerd pand	0518100000204404
Locatie	x:077545.438, y:451497.914

Nummeraanduiding

ID	0518200000645498
Postcode	2544XG
Huisnummer	224
Huisletter	
Huisnummer toev.	

Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	26-10-2010
Documentdatum	26-10-2010
Documentnummer	176230
Mutatiedatum	28-01-2011
Gerelateerde openbareruimte	0518300000202747

Openbare Ruimte

ID	0518300000202747
Naam	Wezelrade
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	23-12-1955
Documentdatum	23-12-1955
Documentnummer	O-1955 877
Mutatiedatum	28-01-2011
Gerelateerde woonplaats	1245

Woonplaats

ID	1245
Naam	's-Gravenhage
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-07-2017
Documentdatum	27-07-2017
Documentnummer	VWS20179326
Mutatiedatum	27-07-2017

Bronhouder

ID	0518
Naam	's-Gravenhage

Bijlage

45815_Bodemloket Rapport.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 4-7-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45815_akte van verticale splitsing en bestemmingswijziging.pdf

Kadaster

Blad 1 van 9

1

Zaaknummer: 1781

VERTICALE SPLITSING EN BESTEMMINGSWIJZIGING

Op zeven en twintig oktober tweeduizend tien verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Banniseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. mevrouw Petra Cilia Kuipers, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te 's-Gravenhage op negen juni negentienhonderd een en zeventig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk lichaam: **GEMEENTE 's-GRAVENHAGE**, gevestigd te 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage aan de Loosduinseweg 17, (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage), hierna te noemen: "**de Gemeente**"; van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. de heer Cornelis Nicolaas Elburg, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Leiden op éénentwintig september negentienhonderd éénenvijftig, ten deze handelend als gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam (feitelijk adres: 3014 DB Rotterdam, Kruisplein 15-C, correspondentieadres: Postbus 1431, 3000 BK, Rotterdam, mede kantoorhoudende te 2533 BG 's-Gravenhage, Loevesteinlaan 627 correspondentieadres: Postbus 43015, 2504 AA 's-Gravenhage) gevestigde stichting: **STICHTING VESTIA GROEP**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Rotterdam sedert dertig augustus negentienhonderd negen en zeventig, onder nummer 29034021, hierna te noemen: "**de Stichting**"; van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Algemeen

1. - Blijkens akte de dato één december negentienhonderd tweeënnegentig, verleden voor mr. J.W. Meuter, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op drie december negentienhonderd tweeënnegentig in het register Hyp.4. in deel 10233 nummer 34, werd door de Gemeente onder meer in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de stichting: Stichting Woningbedrijf Den Haag: een perceel grond, gelegen aan de Wezelrade en Vossenrade te 's-Gravenhage, met de daarop gestichte woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare; hierna ook te noemen "**het perceel**".
- Bij akte van fusie, tevens houdende statutenwijziging, de dato éénendertig december negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris mr. E.A. Mulder te 's-Gravenhage is de naam van de Stichting, Stichting Woningbedrijf Den Haag gewijzigd in STICHTING VESTIA, gevestigd te 's-Gravenhage. Een verklaring van notaris mr. J.W. Meuter te 's-Gravenhage met betrekking tot bovengenoemde akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zes januari negentienhonderd negenennegentig in deel 15321 nummer 2.
- Bij akte de dato vijftien augustus tweeduizend verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia en de stichting: Stichting Woongoed Rotterdam met elkaar gefuseerd op de

Onroerende Zaken Hyp4 : 59011/191 27-10-2010 12:55

voet van artikel 309 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

In deze fusie is de stichting: Stichting Estrade Wonen de verkrijgende stichting en zijn de stichtingen: Stichting Vestia en Stichting Woongoed Rotterdam de verdwijnende stichtingen.

Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Estrade Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Estrade Wonen met ingang van zestien augustus tweeduizend geworden: Stichting Vestia-Estrade Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeventien augustus tweeduizend in het register Hyp.4 in deel 16744 nummer 35 van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato zestien augustus tweeduizend.

- Bij akte van statutenwijziging de dato achttien september tweeduizend één verleden voor notaris mr. O.W. de Jong voornoemd, is de naam van stichting: Stichting Vestia-Estrade Groep gewijzigd in stichting: Stichting Vestia Groep, gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twintig september tweeduizend één in deel 17626 nummer 26.

- Bij akte de dato dertig november tweeduizend één verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia Groep en de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met elkaar gefuseerd. In deze fusie is de stichting: Stichting Verantwoord Wonen de verkrijgende stichting en is de stichting: Stichting Vestia Groep de verdwijnende stichting. Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met ingang van één december tweeduizend één geworden: Stichting Vestia Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op elf december tweeduizend één in het register Hyp.4 in deel 17814 nummer 16, van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato tien december tweeduizend één.

2. Het perceel vormde met de overige bij gemelde akte van één december negentienhonderd tweeënnegentig in erfpacht uitgegeven percelen tezamen één recht van erfpacht.

Van die overige percelen zijn bij diverse akten percelen door de Stichting vervreemd en hebben meerdere verticale splitsingen van de oorspronkelijke erfpacht plaatsgevonden.

De bij de Stichting achtergebleven percelen vormen met het perceel het huidige recht van erfpacht;

hierna ook te noemen: **"de huidige erfpacht"**.

3. De jaarlijkse canon is door de Stichting eeuwigdurend afgekocht.
4. De Gemeente en de Stichting zijn overeengekomen de erfpacht verticaal te splitsen, zodanig dat voor het perceel en de overige bij de splitsing achtergebleven percelen elk een zelfstandig recht van erfpacht ontstaat.

Splitsing erfpacht

De huidige erfpacht wordt bij deze gesplitst in twee rechten van erfpacht, te weten:

1. één erfpacht, omvattende de huidige erfpacht met uitzondering van de hierna sub 2 vermelde erfpacht, onder dezelfde voorwaarden en bedingen als in voormelde akte van uitgifte in erfpacht breder omschreven zijn;
2. een perceel grond, gelegen aan de Wezelrade en Vossenrade te 's-Gravenhage,

met de daarop gestichte woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare; hierna te noemen "**het registergoed**";

Wijziging erfpachtvoorwaarden

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een overeenkomst te zijn aangegaan ter uitvoering waarvan bij deze de erfpachtvoorwaarden voor "het registergoed" worden gewijzigd naar de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz.1993/2008)".

Voorwaarden

Op het registergoed zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de erfpacht is eeuwigdurend en wordt gerekend te zijn ingegaan op één december negentienhonderd tweeënnegentig;
2. artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 is niet van toepassing;
3. uitsluitend voor de toepassing van artikel 24 van de AB 1986 herz. 1993/2008 wordt de jaarlijks verschuldigde (fictieve) erfpachtcanon als volgt gespecificeerd:
 - voor de driekamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend vijf honderd acht en veertig euro (€ 1.548,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van twee en dertig duizend twee honderd vijftig euro (€ 32.250,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %);
 - voor de vierkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend zes honderd zeven en negentig euro en zes en zeventig eurocent (€ 1.697,76) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijf en dertig duizend drie honderd zeventig euro (€ 35.370,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %)
 - voor de vijfkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend acht honderd zeven en vijftig euro en zestig eurocent (€ 1.857,60) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van acht en dertig duizend zeven honderd euro (€ 38.700,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %).

en voorts onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

Artikel 1

Bestemming en gebruik

- 1.1. Het perceel grond op de bijbehorende uitgiftekening, kenmerk **BT-043-G-1** van zestien februari tweeduizend tien, schetsmatig met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met twee afzonderlijke gebouwen, binnenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) en VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag** (renovatieplan 'DE VOSCH'), welk complex als volgt nader is te specificeren in:
 - het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezinswoningen, elk voorzien van een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, één (1) bedrijfsruimte, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) te Den Haag**.

- het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezinswoningen, elk voorzien van een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag**.
- 1.2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1. lid 1., met dien verstande dat de bedrijfsruimte plaatselijk bekend Wezelrade 196 te Den Haag, uitsluitend mag worden gebruikt conform het van toepassing zijnde bestemmingsplan.
- 1.3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.
- 1.4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven in artikel 1. lid 1 en zoals op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.

Artikel 2

Splitting van het recht van erfpacht

Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitting in appartementsrechten van het recht van erfpacht, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht, in casu per appartementsrecht, aan de Gemeente verschuldigd:

- a. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd zeven en twintig euro (€ 127,00) bedraagt.
- b. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerkosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) bedraagt.

Artikel 3

Beding van zelfbewoning

1. De erfpachter, die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen zesendertig (36) maanden na het passeren van deze akte, is verplicht de gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de Gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Postbus 61185, 2571 AA te 's-Gravenhage en met vermelding van de redenen voor vervreemding.
Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de erfpachter anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de grond en de opstallen aan derden, die niet tezamen met de erfpachter een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
3. Het college zal haar toestemming verlenen tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De gemeente 's-Gravenhage geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de erfpachter een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de erfpachter(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig (50) kilometer casu quo één (1) uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de erfpachter(s).

4. Indien de gemeente niet binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter heeft bericht, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.
5. Van de afwijzende beslissing van het college van burgemeester en wethouders op een verzoek tot toestemming tot vervreemding kan de erfpachter beroep instellen bij de gemeenteraad.
Ingeval van beroep op de gemeenteraad beslist de gemeenteraad binnen zes weken na het instellen van het beroep. Indien binnen deze termijn de gemeenteraad op het beroep niet heeft beslist wordt de toestemming geacht te zijn verleend met terugwerkende kracht tot aan de datum van het besluit van burgemeester en wethouders.
6. Indien de erfpachter niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel dan wel de toestemming niet is verleend en de erfpachter toch tot vervreemding overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de Algemene Bepalingen 1986, herz. 1993 versie 2008.
Indien de toestemming als bedoeld in lid 3 is verleend op grond van door de erfpachter verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de erfpachter redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is erfpachter per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de Algemene Bepalingen 1986, herz. 1993 versie 2008.
7. Onder de stichtingskosten van de woning in de zin van dit artikel worden verstaan de kosten voor het verkrijgen van de woning tot de datum van het gereedkomen daarvan.
Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van risicoverzekering, het architectenonorarium, advieskosten, de kosten van toezicht, het renteverlies, de legeskosten, de overdrachtsbelasting, de kosten van kadastrale en andere metingen, de notarissen bemiddelingskosten, de verschuldigde omzetbelasting (BTW) bij het verkrijgen van de grond in erfpacht en de verschuldigde canon tijdens de bouw.
Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.
8. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de toepassing van de leden 1 tot en met 7 van dit artikel voor de eerste vervreemding van de nog te vormen zelfstandige rechten van erfpacht aan toekomstige eerste bewoners casu quo eigenaren en ontheffing van de toepassing van dit artikel voor de woningen waarvan de koopprijs hoger is dan twee honderd twee en twintig duizend euro (€ 222.000,00).

Overige bepalingen

1. Een afschrift van de akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp.4
2. Alle kosten met betrekking tot deze akte, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, zijn voor rekening van de Stichting.

Toestemming gemeente 's-Gravenhage

De gemeente 's-Gravenhage, tevens erfverpachter, heeft de splitsing in twee afzonderlijke rechten van erfpacht en wijziging van de erfpachtvoorwaarden privaatrechtelijk goedgekeurd middels een besluit namens Burgemeester en Wethouders van twee juni tweeduizend tien, nummer DSO/EB/2010.532.

De terzake verschuldigde kosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen één honderd zeven en twintig euro (€ 127,00) voor de splitsing respectievelijk één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) als afkoopsom voor de beheerkosten. De beheerkosten worden afgekocht ingevolge het bepaalde in artikel 9 tweede lid van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". Genoemde bedragen zijn bij deze via de notaris voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de gemeente aan de erfpachter bij deze kwijting verleend.

Woonplaatskeuze

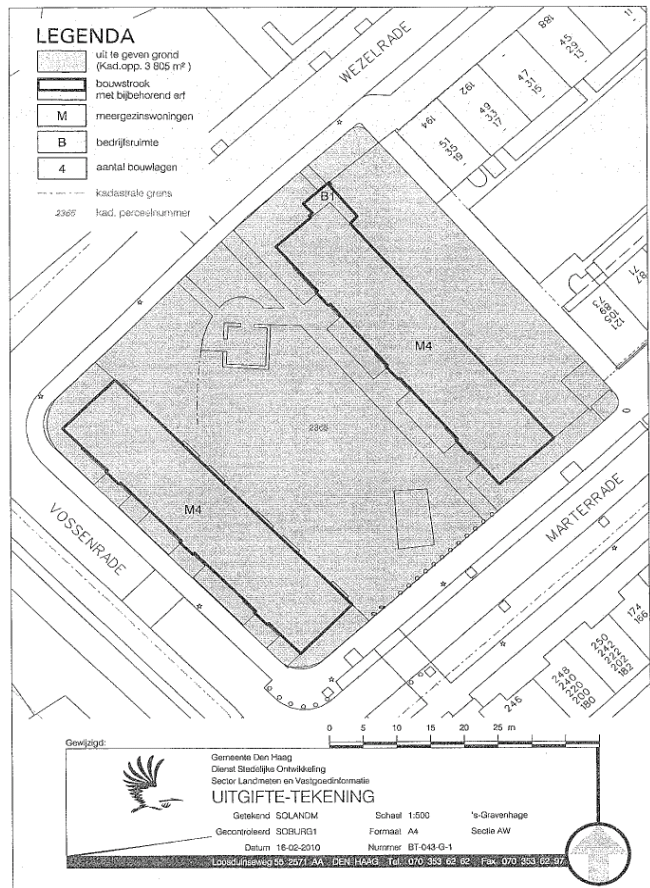
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor haar fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en dertig minuten.



(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit

8

stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Kadaster

Blad 9 van 9

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-10-2010 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59011 nummer 191.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 60FD29A77DCAFAEC28C303149FDEA332 toebehoort aan Bannisseht Von Germaine Andrette Margot.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59011/191 27-10-2010 12:55

Bijlage

45815_akte van splitsing met tekening.pdf

Kadaster

Blad 1 van 39

1

Zaaknummer: 1781

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op zeven en twintig oktober tweeduizend tien verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. mevrouw Petra Cilia Kuipers, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te 's-Gravenhage op negen juni negentienhonderd een en zeventig;, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk lichaam: **GEMEENTE 's-GRAVENHAGE**, gevestigd te 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage aan de Loosduinseweg 17, (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage), hierna te noemen: **"de Gemeente"**;
van welke volmacht blijkt uit één onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht.
2. de heer Cornelis Nicolaas Elburg, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Leiden op éénentwintig september negentienhonderd éénenvijftig,
ten deze handelende als gevolmachtigde van:
de statutair te Rotterdam (feitelijk adres: 3014 DB Rotterdam, Kruisplein 15-C, correspondentieadres: Postbus 1431, 3000 BK, Rotterdam, mede kantoorhoudende te 2533 BG 's-Gravenhage, Loevesteinlaan 627 correspondentieadres: Postbus 43015, 2504 AA 's-Gravenhage) gevestigde stichting: **STICHTING VESTIA GROEP**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel voor Rotterdam sedert dertig augustus negentienhonderd negen en zeventig, onder nummer 29034021, hierna te noemen: **"Vestia"**

van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van verticale splitsing mede houdende bestemmingswijziging, mede op heden verleden voor mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. Verklaringen vooraf

1. Aan Vestia behoort toe:
het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan Wezelrade en Vossenrade, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit twee gebouwen omvattende tezamen achtenveertig (48) woningen, één (1) bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers) te 's-Gravenhage,
hierna ook te noemen "het registergoed";
van welk recht van erfpacht de canon eeuwigdurend is afgekocht;

Eigendomsverkrijging:

1. - Bij akte de dato één december negentienhonderd tweeënnegentig, verleden voor mr. J.W. Meuter, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op drie december negentienhonderd tweeënnegentig in het register Hyp.4 in deel 10233 nummer 34, werd door de Gemeente onder meer in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de stichting: Stichting Woningbedrijf Den Haag:
gemeld registergoed, met de daarop gestichte woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers).
- Bij akte van fusie, tevens houdende statutenwijziging, de dato éénendertig

Onroerende Zaken Hyp4 : 59011/192 27-10-2010 12:55

december negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris mr. E.A. Mulder te 's-Gravenhage is de naam van de Stichting, Stichting Woningbedrijf Den Haag gewijzigd in STICHTING VESTIA, gevestigd te 's-Gravenhage.

Een verklaring van notaris mr. J.W. Meuter te 's-Gravenhage met betrekking tot bovengenoemde akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zes januari negentienhonderd negenennegentig in deel 15321 nummer 2.

- Bij akte de dato vijftien augustus tweeduizend verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia en de stichting: Stichting Woongoed Rotterdam met elkaar gefuseerd op de voet van artikel 309 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

In deze fusie is de stichting: Stichting Estrade Wonen de verkrijgende stichting en zijn de stichtingen: Stichting Vestia en Stichting Woongoed Rotterdam de verdwijnende stichtingen.

Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Estrade Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Estrade Wonen met ingang van zestien augustus tweeduizend geworden: Stichting Vestia-Estrade Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zeventien augustus tweeduizend in het register Hyp.4 in deel 16744 nummer 35 van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato zestien augustus tweeduizend.

- Bij akte van statutenwijziging de dato achttien september tweeduizend één verleden voor notaris mr. O.W. de Jong voornoemd, is de naam van stichting: Stichting Vestia-Estrade Groep gewijzigd in stichting: Stichting Vestia Groep, gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op twintig september tweeduizend één in deel 17626 nummer 26.

- Bij akte de dato dertig november tweeduizend één verleden voor mr. O.W. de Jong, notaris te 's-Gravenhage zijn de stichting: Stichting Vestia Groep en de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met elkaar gefuseerd. In deze fusie is de stichting: Stichting Verantwoord Wonen de verkrijgende stichting en is de stichting: Stichting Vestia Groep de verdwijnende stichting. Bij deze akte zijn tevens de statuten van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen gewijzigd; als gevolg van de statutenwijziging is de statutaire naam van de stichting: Stichting Verantwoord Wonen met ingang van één december tweeduizend één geworden: Stichting Vestia Groep, statutair gevestigd te Rotterdam.

Van het vorenstaande blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op elf december tweeduizend één in het register Hyp.4 in deel 17814 nummer 16, van het afschrift van een verklaring van notaris mr. O.W. de Jong voornoemd de dato tien december tweeduizend één.

Mede in verband met een akte van houdende verticale splitsing en bestemmingswijziging recht van erfpacht, mede op heden, voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp.4.

2. De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde bij deze te willen overgaan tot splitsing van de voormelde onroerende zaken in appartementsrechten als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,

hierna te noemen "het Wetboek".

In verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van het wetboek, ondermeer aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een doorlopende -Arabische-nummering, van **1 tot en met 49**.

Deze tekening -die aan deze akte zal worden gehecht- voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten. Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de dato achttien oktober tweeduizend tien luidt de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel 4383 A en is de hierboven bedoelde tekening gedeponeerd bij de bedoelde Dienst onder nummer 20101018000027.

3. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Bij deze wordt bedongen, onder de opschortende voorwaarde dat de eigendom van het eeuwigdurend recht van erfpacht van het registergoed, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, of van de na de splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten, vanaf het tijdstip dat deze appartementsrechten aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren, een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om te dulden om niet:

- A. dat door Vestia, dan wel de vennootschap onder firma: Aardwarmte Den Haag v.o.f. , gevestigd te 's-Gravenhage, technische voorzieningen worden aangebracht in de woning ten behoeve van de levering en afname van warmte en warmtapwater. Deze voorzieningen zullen onder meer een aansluiting bevatten op het door Aardwarmte Den Haag v.o.f. te realiseren warmtenet, waarmee door middel van een warmteopwekkingsinstallatie, gebaseerd op het gebruik van aardwarmte, warmte en warmtapwater zal worden geleverd aan alle woningen die behoren tot het onderhavige project;
 - a. medewerking moet worden verleend tot de realisatie, de exploitatie, het onderhoud en het beheer van het hiervoor bedoelde warmtenet door of namens Aardwarmte Den Haag v.o.f. of haar rechtsopvolger;
 - b. een leveringsovereenkomst moet worden aangegaan voor onbepaalde duur met Aardwarmte Den Haag v.o.f., onder de door Aardwarmte Den Haag v.o.f. standaard gehanteerde voorwaarden en bepalingen ter zake van de levering van warmte en warmtapwater ten behoeve van de woning;
 - c. een kettingbeding om de onder b. genoemde verplichting bij vervreemding of ingebruikgeving van het verkochte recht van erfpacht zal moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolger(s) en om van deze rechtsopvolger(s) op gelijke wijze te bedingen dat de hiervoor bedoelde verplichting aan zijn rechtsopvolger(s) zal moeten worden opgelegd;
 - d. door en voor rekening van de Gemeente 's-Gravenhage of enig openbaar nutsbedrijf (waaronder mede Aardwarmte Den Haag v.o.f. wordt begrepen) dan wel hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel in, op, aan of boven het recht van erfpacht en/of de aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige netwerken, panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten, en pijpstellingen of andere voorzieningen in verband met de geleidingen voor water, warmtelevering, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen of verwijderd als de gemeente casu quo het betreffende openbare nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten.

- e. koper/erfpachter verplicht is om zich te onthouden van al datgene wat de ongestoorde uitoefening van de in lid e. genoemde rechten van derden of de toegang tot de in lid e. bedoelde voorzieningen of verhindert of beperkt dan wel schade aan die voorzieningen kan veroorzaken.
 - f. het hiervoor bepaalde geldt als een derdenbeding ten behoeve van de aldaar genoemde derden.
 - g. in geval van niet nakoming van de hierboven genoemde verplichtingen de erfpachter/koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten gunste van de Vestia, dan wel de aldaar genoemde derde, een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van tien procent (10 %) van de totale koopprijs voor het recht van erfpacht met opstallen, te vermeerderen met een procent (1 %) van die koopprijs voor elke dag dat de niet-nakoming van voornoemde verplichting voortduurt, zulks tot een maximum van een honderd procent (100 %) van de hiervoor bedoelde koopprijs.
 - B. dat het uitdrukkelijk verboden is om, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 van na te melden reglement:
 - in de op de grond gestichte woningen nieuwe binnenwanden toe te voegen of extra draagconstructies aan te brengen;
 - de bestaande binnenwanden geheel of gedeeltelijk te verwijderen;
 - in genoemde binnenwanden te zagen of sleuven aan te brengen;
 - in genoemde binnenwanden de bestaande sparingen te vergroten of nieuwe sparingen aan te brengen;
 - doorbraken in bestaande binnenwanden aan te brengen, tenzij hiervoor bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling BTD/bouwconstructies van de gemeente Den Haag, vergunning is aangevraagd en verkregen.
 - C. dat door- en voor rekening van na te noemen Vereniging van Eigenaars op het dak en overige gemeenschappelijke delen van het gebouw van beide appartementengebouwen, schotel(s) en/of antenne(s) met bijbehorende kabels, kasten en andere voorzieningen worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vernieuwd of worden verwijderd. Het besluit tot afstemming van de schotel(s) op de satelliet is voorbehouden aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.
- Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die het goed of een aandeel daarin zal verkrijgen. Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende een recht van gebruik van het goed of een aandeel daarin zullen verkrijgen.

B. Splitting registergoed

Voormeld registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

Blok A

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 4 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-1, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^{ste}) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan Wezelrade en Vossenrade, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 2365, groot acht en dertig are vijf centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit twee gebouwen omvattende tezamen achtenveertig (48) woningen en één (1) bedrijfsruimte en verder toebehoren,

- plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers) te 's-Gravenhage;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 14 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-2, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 22 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-3, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 32 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-4, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 40 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-5, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 50 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-6, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke bergingen op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 6 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-7, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 16 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-8, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 24 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-9, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 34 te

- 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-10, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 42 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-11, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 52 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-12, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke bergingen op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 8 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-13, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 18 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-14, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 26 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-15, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 36 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-16, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 44 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-17, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 54 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-18, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 10 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-19, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste

- (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 20 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-20, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 28 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-21, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 38 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-22, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 46 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-23, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vossenrade 56 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-24, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

Blok B

25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 200 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-25, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 210 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-26, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 218 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-27, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 228 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-28, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 236 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-29, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 246 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-30, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 202 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-31, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 212 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-32, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 220 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-33, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 230 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-34, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 238 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-35, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 248 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-36, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 204 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-37, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^e) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de

- begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 214 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-38, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 222 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-39, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 232 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-40, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 41. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 240 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-41, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 42. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 250 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-42, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 43. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 206 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-43, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 44. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 216 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-44, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 224 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-45, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 234 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-46, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681^o) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
 47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 242 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW

- nummer 4383 A-47, uitmakende het twaalf/zes honderd een en tachtigste (12/681⁹) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 252 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-48, uitmakende het veertien/zes honderd een en tachtigste (14/681⁹) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
49. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 4383 A-49, uitmakende het zeventien/zes honderd een en tachtigste (17/681⁹) aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap.

De appartementsrechten behoren alle toe aan Vestia.

De beheerkosten ad één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) per appartementsrecht worden bij deze afgekocht door betaling aan de gemeente van een totaal bedrag ad negen duizend vier honderd acht euro (€ 9.408,00).

De terzake de splitsing verschuldigde kosten bedragen zes duizend twee honderd drie en twintig euro (€ 6.223,00) en zijn eveneens bij deze voldaan.

Vervolgens verklaarde de comparant sub 2, handelend als gemeld, vast te stellen na te noemen reglement, zoals bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleiden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp.4 in deel 40730 nummer 82. Met inachtname van het vorenstaande luidt het reglement als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijken de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet

- vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
 - l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
 - m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
 - n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
 - o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
 - p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
 - q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
 - t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
 - u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
 - v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
 - x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
 - y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn

personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw - voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd **voor het breukdeel dat zijn appartementsrecht uitmaakt in de gemeenschap. De aandelen als hiervoor genoemd zijn vastgesteld op basis van de verhouding van de gebruiksoppervlakten van de (binnen) privégedeelten, waarde van de afzonderlijke appartementsrechten en het belang van de toe te kennen onderhoudskosten.**
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
 3. **De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat de onderhoudskosten met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken en de gemeenschappelijke delen zoals omschreven in artikel 17 voor rekening komen van de eigenaars voor welke deze een functie vervullen.**

Bindend wordt vastgesteld dat:

 - a. de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van alle zaken als omschreven in artikel 17 van dit reglement, welke uitsluitend dienstig zijn aan de betreffende privé gedeelten A-1 tot en met A-24, uitsluitend voor rekening komen van de eigenaars van die betreffende privé gedeelten.
 - b. de kosten van onderhoud, reparatie en vernieuwing van alle zaken als omschreven in artikel 17 van dit reglement, welke uitsluitend dienstig zijn aan de betreffende privé gedeelten A-25 tot en met A-49, uitsluitend

- voor rekening komen van de eigenaars van die betreffende privé gedeelten.
- c. de kosten van de glasbewassing komen voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten A-1 tot en met A-49, ieder voor een gelijk deel.
 - d. de kosten van buitenschilderwerk van de betreffende privé gedeelten A-1 tot en met A-49 komen voor rekening van de eigenaars van die betreffende privé gedeelten, ieder voor een gelijk deel.
 - e. De Vereniging van Eigenaars geeft voor wat betreft het buitenschilderwerk van de beide complexen het navolgende aan:
 - het kleurenschema voor het buitenschilderwerk;
 - het kleurenschema bij oplevering van het complex dient in stand te worden gehouden, tenzij de vergadering van eigenaars anders beslist;
 - welke verfsoort en merk er moet worden gebruikt;
 - wanneer het schilderwerk moet zijn afgerond.
 - f. De voorschotbijdragen zoals hierna omschreven in artikel 11 van dit reglement zijn eerst verschuldigd op het moment dat de oplevering van de algemene ruimten van het desbetreffende gebouw heeft plaatsgevonden.
4. Indien de vergadering besluit dat voor bepaalde schulden en kosten niet alle appartementseigenaars behoeven bij te dragen, dienen de bijdrage plichtige eigenaars in die schulden en kosten bij te dragen voor hun breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller genoemd in lid 1 en de noemer aan het totaal van de tellers van de breukdelen van de alsdan te bepalen bijdrage plichtige eigenaars.
5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
6. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefondsen en onderhoudsplan
- Artikel 9
1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. **de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex.**
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste **vijftien** jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. **In de jaarvergadering als bedoeld in artikel 45 lid 2 of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar**, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het

desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, **tenzij de vergadering anders besluit.**

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. **Ten aanzien van de hoogte van deze kosten draagt**

de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. **In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.**
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. **De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (index-clausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.**
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elf duizend drie honderd vijf en veertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degeene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over -en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

- b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 - **de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;**die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van -of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan- één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van -of uitsluitend dienstbaar zijn aan- één privé

gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoort de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, **alarminstallaties**, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of

volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of -indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht- verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming **zoals omschreven in het appartementsrecht.**

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Het onderhoud van een privé gedeelte berust bij de betreffende eigenaar of gebruiker.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van

de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de meest recente bouwvergunning voor het gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
9. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
10. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpendige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige loopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **Ontstoppen van leidingen in het privégedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstopingsabonnement heeft afgesloten.**

Artikel 29

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.
2. **Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn.**
Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:
 - a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
3. **Het opslaan van huisvuil op de balkons, galerijen of terrassen of in de tuinen is niet toegestaan.**

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergmuur en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

Het bepaalde in dit artikel voor wat betreft de leden 1 tot en met 5 en artikel 37 is niet van toepassing op de appartementsrechten voorzover deze toebehoren aan Vestia of de toegelaten instelling waarin deze opgaat.

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de **daartoe bevoegde rechter** op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldig zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte

- betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
- Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
- Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging

verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudeheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. **Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.**
2. **De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Wezelrade/Vossenrade te 's-Gravenhage".**
Zij is gevestigd te 's-Gravenhage en kan handelen onder de naam: "V.v.E. Wezelrade/Vossenrade te 's-Gravenhage".
3. De vereniging heeft ten doel het beheer en exploitatie van het gebouw, de grond **zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken** en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. **Ter bereiking van haar doel is het bestuur bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen behorende tot de onderhavige Vereniging, mits daartoe vooraf machtiging van de vergadering is verkregen.**
De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds **kunnen** worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

1. **a.** Het boekjaar is het kalenderjaar.
b. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.
2. **Het eerste boekjaar eindigt op één en dertig december, tenzij de vergadering anders besluit.**

II. De vergadering

Artikel 45

1. **De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats binnen de regio Haaglanden.**
2. Jaarlijks wordt, binnen **twaalf** maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter

vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. **Voor de eerste maal wordt de voorzitter benoemd bij de onderhavige akte (overgangsbepaling).**
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen -de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend- en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsnemen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. **het totaal aantal stemmen bedraagt: negen en veertig (49); elk van de appartementsrechten heeft recht op het uitbrengen van één (1) stem;**
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is

bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd **de daartoe bevoegde rechter** te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle

eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, **voor zover dit niet is voorzien in de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)**;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;
 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra

(voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal wordt het bestuur benoemd bij deze akte (overgangsbepaling).

- Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentnisse van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van **vijf duizend euro (€ 5.000,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle

- bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden **of voor** een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten **gedurende de wettelijke bewaartermijnen** worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie -waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur- op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.

- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
 7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
 8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreckte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

Overgangsbepalingen

- A. Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één. Als eerste bestuurder wordt benoemd de stichting: STICHTING VESTIA GROEP,

voornoemd.

- B. Tot beheerder als bedoeld in artikel 56 wordt voor de eerste maal benoemd Vestia Vastgoeddiensten, Leeghwaterplein 45 te 's-Gravenhage, correspondentieadres: Postbus 18556, 2502 EN 's-Gravenhage.**

Slotbepalingen

Van gemelde negenenvertig (49) appartementsrechten is de canon eeuwigdurend afgekocht.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde voor en namens de gemeente 's-Gravenhage van de erfpachter te hebben ontvangen:

- voor afkoop van de beheerkosten een bedrag ad negen duizend vier honderd acht euro (€ 9.408,00);
- voor de splitsingskosten een bedrag ad zes duizend twee honderd drie en twintig euro (€ 6.223,00)

alzo in totaal vijftien duizend zes honderd één en dertig euro (€ 15.631,00) en daarvoor kwijting te verlenen.

Op deze splitsing in appartementsrechten zijn van toepassing de voorwaarden en bedingen waaronder het in de splitsing betrokken perceel in erfpacht is uitgegeven.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde deze kwalitatieve verbintenis voor de gemeente 's-Gravenhage aan te nemen.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat de gemeente 's-Gravenhage als eigenaresse van de grond, vorenstaande splitsing in appartementsrechten goedkeurt, hetgeen blijkt uit een besluit namens burgemeester en wethouders van dertien september tweeduizend tien, onder nummer DSO/EB/2010.2110.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden tenslotte:

- de comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de gemeente Den Haag, de vergunning tot vorenstaande splitsing in appartementsrechten heeft verleend, conform brief de dato zes september tweeduizend tien met kenmerk 201005319/12, van welke brief een kopie aan deze akte zal worden gehecht;
- dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken Hyp.4;
- dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede de kosten van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte voor rekening zijn van Vestia voornoemd;
- dat partijen voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verkrijgen een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en vijf en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, -verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

(w.g.) mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht

Ondergetekende, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage, die in bewaring is genomen met depotnummer 20101018000027, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 's-Gravenhage AW 4383A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20101018000027 d.d. 18-10-2010 Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 60FD29A77DCAFAEC28C303149FDEA332 toebehoort aan Bannisseht Von Germaine Andrette Margot. De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 39 van 39

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-10-2010 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59011 nummer 192.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 60FD29A77DCAFAEC28C303149FDEA332 toebehoort aan Bannisseht Von Germaine Andrette Margot.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20101018000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59011/192 27-10-2010 12:55

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45815.pdf

CG/AB / 2022.000178.01

UITTREKSEL@

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN@

(inzake executoriale verkoop Wezelrade 224 te 2544 XG Den Haag)@

Op **acht augustus tweeduizend tweeëntwintig** verklaar ik, mr Margaretha Corine de Gier, notaris te Den Haag, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**

de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op vierentwintig november tweeduizend zeventien voor mr R.O. Kleijne, notaris te Den Haag, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 3 deel 72694 nummer 68 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkooft of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr M.C. de Gier, notaris te Den Haag, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
(Enzovoorts)
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en

(ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

- **Registratie:**

het geheel van de 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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- **Registratienotararis:**

een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;

- **Schuldenaar:**

de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;

- **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

- **Verkoper:**

de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

- **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.

- **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

(i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;

- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;

- **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 deel 71998 nummer 91 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Kleijne, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdveertigduizend zeshonderdvijfennegentig euro (€ 120.695,00), te vermeerderen met het bedrag van vierenvijftigduizend driehonderdveertig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 54.312,75) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van éénhonderdvijfenzeventigduizend zeven euro en vijfenzeventig eurocent (€ 175.007,75).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.

6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. *(Enzovoorts)*
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op twalf september tweeduizend tweeëntwintig vanaf negen uur dertig minuten.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
*het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping met voor- en achterbalkon, afzonderlijke berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Wezelrade 224 te 2544 XG Den Haag, kadastraal gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, complexaanduiding 4383 A, appartementsindex 45, uitmakende het twaalf / zeshonderdénentachtigste (12/681) 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 de Wezelrade, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit twee gebouwen, tezamen omvattende achtenveertig woningen, één bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend Wezelrade 198 tot en met 252 (even nummers) en Vossenrade 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummer 2365, groot achtendertig are en vijf centiare (38 a 5 ca).***
- De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers op zevenentwintig oktober tweeduizend tien in het register Hypotheken 4 deel 59011 nummer 191 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op diezelfde dag verleden voor mr G.A.M. von Bannisseht, notaris te Den Haag.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed een voorschotbijdrage verschuldigd van zevenennegentig euro (€ 97,00) per

maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als Bijlage 1 aan deze akte gehecht.

- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per twaalf september tweeduizend tweeëntwintig vijfduizend vierentachtig euro en vijfendertig eurocent (€ 5.084,35).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan.
Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per twaalf september tweeduizend tweeëntwintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 negenhonderdnegenentachtig euro en veertien eurocent (€ 989,14).
Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.
De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.
- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd

waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.
- 1.13 Het Registergoed is een zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.
- 1.14 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Den Haag) op drie december negentienhonderdtweënnegentig in het register Hypotheken 4 deel 10233 nummer 34 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op één december negentienhonderdtweënnegentig verleden voor mr J.W. Meuter, destijds notaris te Den Haag.
- 1.15 De toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn gewijzigd door de inschrijving in de Openbare Registers op zevenentwintig oktober tweeduizend tien in het register Hypotheken 4 deel 59011 nummer 191 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, tevens houdende verticale splitsing en bestemmingswijziging recht van erfpacht, op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Von Bannisseht.
- 1.16 Bedoeld recht van erfpacht is eeuwigdurend.
- 1.17 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing:
 - a. de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". erfpachtvoorwaarden zoals vastgesteld bij voormelde akte de dato zevenentwintig oktober tweeduizend tien (register Hypotheken 4 deel 59011 nummer 191); en
 - b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals nader vermeld in de in Artikel 1.14 vermelde akte, alsmede in de in Artikel 1.15 vermelde akte.
- 1.18 De verplichting tot betaling van de canon is eeuwigdurend afgekocht.
- 1.19 De Verkoper staat er niet voor in dat bedoeld recht van erfpacht niet is opgezegd of dat de betreffende erverpachter enige grond heeft om bedoeld recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.

- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van verlof tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek. Zie ook artikel 24 lid 1 AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 71998 nummer 91), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
(begin citaten)

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de hierna gemelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel 59011, nummer 192), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

"3. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Bij deze wordt bedongen, onder de opschortende voorwaarde dat de eigendom van het eeuwigdurend recht van erfpacht van het registergoed, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A W nummer 2365, of van de na de splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten, vanaf het tijdstip dat deze appartementsrechten aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren, een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om te dulden om niet:

- A. dat door Vestia, dan wel de vennootschap onder firma: Aardwarmte Den Haag v.o.f., gevestigd te 's-Gravenhage, technische voorzieningen worden aangebracht in de woning ten behoeve van de levering en afname van warmte en warmtapwater. Deze voorzieningen zullen onder meer een aansluiting bevatten op het door Aardwarmte Den Haag v.o.f. te realiseren warmtenet, waarmee doormiddel van een warmteopwekkingsinstallatie, gebaseerd op het gebruik van aardwarmte, warmte en warmtapwater zal worden geleverd aan alle woningen die behoren tot het onderhavige project;
 - a. medewerking moet worden verleend tot de realisatie, de exploitatie, het onderhoud en het beheer van het hiervoor bedoelde warmtenet door of namens Aardwarmte Den Haag v.o.f. of haar rechtsopvolger;
 - b. een leveringsovereenkomst moet worden aangegaan voor onbepaalde duur met Aardwarmte Den Haag v.o.f., onder de door Aardwarmte Den Haag v.o.f. standaard gehanteerde voorwaarden en bepalingen terzake van de levering van warmte en warmtapwater ten behoeve van de woning;
 - c. een kettingbeding om de onder b. genoemde verplichting bij vervreemding of ingebruikgeving van het verkochte recht van erfpacht zal moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolger(s) en om van deze rechtsopvolger(s) op gelijke wijze te bedingen dat de

- hiervoor bedoelde verplichting aan zijn rechtsopvolger(s) zal moeten worden opgelegd;*
- d. *door en voor rekening van de Gemeente 's-Gravenhage of enig openbaar nutsbedrijf (waaronder mede Aardwarmte Den Haag v.o.f. wordt begrepen) dan wel hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel in, op, aan of boven het recht van erfpacht en/ofde aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige netwerken, panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten, en pijpstellingen of andere voorzieningen in verband met de geleidingen voor water, warmtelevering, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen of verwijderd als de gemeente casu quo het betreffende openbare nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten.*
 - e. *koper/erfpachter verplicht is om zich te onthouden van al datgene wat de ongestoorde uitoefening van de in lid e. genoemde rechten van derden of de toegang tot de in lid e. bedoelde voorzieningen of verhindert of beperkt dan wel schade aan die voorzieningen kan veroorzaken.*
 - f. *het hiervoor bepaalde geldt als een derdenbeding ten behoeve van de aldaar genoemde derden.*
 - g. *in geval van niet nakoming van de hierboven genoemde verplichtingen de erfpachter/koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten gunste van Vestia, dan wel de aldaar genoemde derde, een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van tien procent (10%) van de totale koopprijs voor het recht van erfpacht met opstallen, te vermeerderen met een procent (1 %) van die koopprijs voor elke dag dat de niet-nakoming van voornoemde verplichting voortduurt, zulks tot een maximum van een honderd procent (100 %) van de hiervoor bedoelde koopprijs.*
- B. *dat het uitdrukkelijk verboden is om, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 23 van na te melden reglement:*
- in de op de grond gestichte woningen nieuwe binnenwanden toe te voegen of extra draagconstructies aan te brengen; om de bestaande binnenwanden geheel of gedeeltelijk te verwijderen; in genoemde binnenwanden te zagen of sleuven aan te brengen; in genoemde binnenwanden de bestaande sparingen te vergroten of nieuwe sparingen aan te brengen; doorbraken in bestaande binnenwanden*

aan te brengen, tenzij hiervoor bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling BTD/bouwconstructies van de gemeente Den Haag, vergunning is aangevraagd en verkregen.

- C. dat door- en voor rekening van na te noemen Vereniging van Eigenaars op het dak en overige gemeenschappelijke delen van het gebouw van beide appartementengebouwen, schotel(s) en/of antenne(s) met bijbehorende kabels, kasten en andere voorzieningen worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vernieuwd of worden verwijderd.

Het besluit tot afstemming van de schotel(s) op de satelliet is voorbehouden aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die het goed of een aandeel daarin zal verkrijgen. Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende een recht van gebruik van het goed of een aandeel daarin zullen verkrijgen."

EINDE CITAAT".

(.....)

"ERFPACHT

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van verticale splitsing, tevens houdende bestemmingswijziging recht van erfpacht op zevenentwintig oktober tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Von Bannisseht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op diezelfde dag in deel 59011, nummer 191, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

"Wijziging erfpachtvoorwaarden

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een overeenkomst te zijn aangegaan ter uitvoering waarvan bij deze de erfpachtvoorwaarden voor "het registergoed" worden gewijzigd naar de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008).

Voorwaarden

Op het registergoed zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. de erfpacht is eeuwigdurend en wordt gerekend te zijn ingegaan op één december negentienhonderd tweeënegentig;
2. artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 is niet van toepassing;
3. uitsluitend voor de toepassing van artikel 24 van de AB 1986 herz.

1993/2008 wordt de jaarlijks verschuldigde (fictieve) erfpachtcanon als volgt gespecificeerd:

- voor de drielkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend vijf honderd acht en veertig euro (€ 1.548,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van twee en dertig duizend twee honderd vijftig euro (€ 32.250,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %);
- voor de vierkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend zes honderd zeven en negentig euro en zes en zeventig eurocent (€ 1.697,76) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijf en dertig duizend drie honderd zeventig euro (€ 35.370,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8%);
- voor de vijfkamer appartementen met berging bedraagt de fictieve canon één duizend acht honderd zeven en vijftig euro en zestig eurocent (€ 1.857,60) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van acht en dertig duizend zeven honderd euro (€ 38.700,00) en een canonpercentage die voor het jaar tweeduizend tien door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vier acht/tiende procent (4,8 %).

en voorts onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

Artikel 1

Bestemming en gebruik

- 1.1. Het perceel grond op de bijbehorende uitgiftekening, kenmerk **BT-043-G-1** van zestien februari tweeduizend tien, schetsmatig met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met twee afzonderlijke gebouwen, binnenterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) en VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag** (renovatieplan 'DE VOSCH'), welk complex als volgt nader is te specificeren in:

- het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezinswoningen, elk voorzien van

een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, één (1) bedrijfsruimte, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **WEZELRADE 198 tot en met 252 (even nummers) te Den Haag.**

- het appartementengebouw bestaande uit vier (4) woonlagen boven peil met platte afdekking, tevens voorzien van een begane grond/souterrain, hetgeen in hoofdzaak omvat vierentwintig (24) koopmeergezinswoningen, elk voorzien van een balkon en een afzonderlijke berging in het souterrain, drie (3) gemeenschappelijke fietsenbergingen, technische ruimten, trappenhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend **VOSSENRADE 4 tot en met 56 (even nummers) te Den Haag.**
- 1.2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1. lid 1., met dien verstande dat de bedrijfsruimte plaatselijk bekend Wezelrade 196 te Den Haag, uitsluitend mag worden gebruikt conform het van toepassing zijnde bestemmingsplan.
- 1.3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.
- 1.4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven in artikel 1. lid 1 en zoals op de in artikel 1. lid 1. Genoemde tekening zijn aangegeven.

Artikel 2

Splitsing van het recht van erfpacht

Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht, in casu per appartementsrecht, aan de Gemeente verschuldigd:

- a. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd zeven en twintig euro (€ 127,00) bedraagt.
- b. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerkosten, hetgeen voor tweeduizend tien één honderd twee en negentig euro (€ 192,00) bedraagt.

Artikel 3

Beding van zelfbewoning

Enzovoorts."

EINDE CITAAT"

(einde citaten);

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening 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.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed 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.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;

doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
 - 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 - 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 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.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring.

Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

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 Bieder, 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 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.

- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde

of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:

1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedgeheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of

2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.

- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor

de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard;

- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11

uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of

2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
 1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
 1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of

2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
 1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf

jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds

gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.

- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
 1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
 1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de

Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het
hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).

18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord
"kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met
dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan
wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke
nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de
Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel 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.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft
ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen
en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek
geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper
welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig
voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van
dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper,
dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door
de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende
voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten
die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de
Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die
derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake

van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

21.1 Bij de Rechterhebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

- 1. Thans verscheen voor mij, notaris:
 mevrouw Adriana Zonneveld-Brand, geboren te Den Haag op achtentwintig mei negentienhonderdzevenenvijftig, werkzaam ten kantore van Notariaat De Gier, Statenlaan 1, 2582 GA Den Haag, handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
- 2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
- 3. Van de volmacht door de Verkoper aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen persoon

De verschenen persoon heeft ten slotte nog verklaard:

- 1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het vertijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;

- 39 -

2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Den Haag op de datum in het hoofd van de Akte vermeld. Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen persoon en heb ik, notaris, de verschenen persoon een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen persoon.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen persoon en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om twaalf uur dertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45815_Kostenindicatie Koper.pdf

CG/ab/ 2022.000178.01

KOSTENINDICATIE Wezelrade 224 te Den Haag
PER 8 augustus 2022



Achterstand waterschapslasten	€	87,24
Achterstand betaling VVE t/m 12 september 2022	€	989,14
Mutatiekosten VVE	€	62,32
Notarieel honorarium, inclusief BTW	€	4.235,00
Kadastraal recht veiling onbelast	€	137,50
Kadastraal recht veiling belast, inclusief BTW	€	302,50
	€	5.813,70
Overdrachtsbelasting	PM	
Onderzoek persoonskosten (per persoon) inclusief BTW	€	57,48
Onderzoek Kamer van Koophandel (per rechtspersoon) inclusief BTW	€	18,15
Bijdrage Kwaliteitsfonds KNB € 10,00 per akte	€	40,00
Negatieve rente over de te ontvangen gelden	PM	
Kosten eventuele ontruiming door deurwaarder	PM	

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.

Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen terzake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet- danwel afslagvolmacht c.q. deelname aan de intern-only veiling accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.

STATENLAAN 1
2582 GA DEN HAAG
070 306 04 57

INFO@NOTARIAATDEGIER.NL
WWW.NOTARIAATDEGIER.NL