

Arnold Spoelplein 94, 2553CG 'S- GRAVENHAGE (46159)



Portiekwoning
woning op de tweede verdieping met achterbalkon



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 te 2553 CG Den Haag, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A-3, uitmakende het één/derde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan het Arnold Spoelplein, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een winkel met twee afzonderlijke bovenwoningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 en 95 en Arnold Spoelstraat 120 te Den Haag, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421, groot één are en vierenvertig centiare.;



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 20 september 2023
Inzet	woensdag 20 september 2023 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 20 september 2023 vanaf 13:30
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	N.C. Vlasveld

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1933
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk

Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A-3

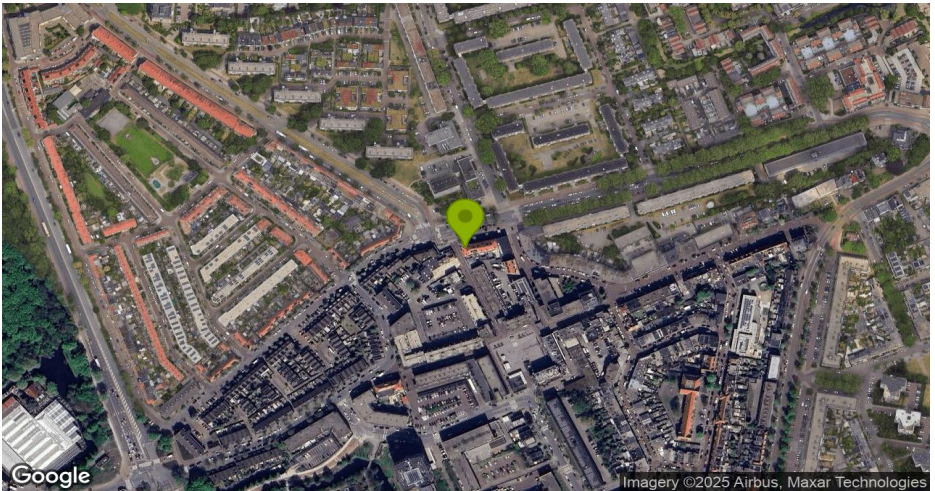
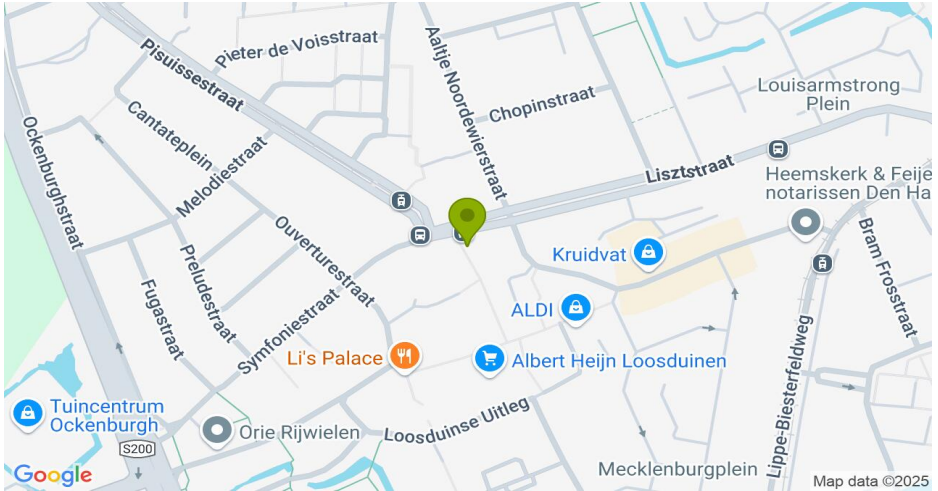
Financieel

Lasten	
Lasten (k.k.)	Datum gunning
Inzetpremie	1% ten laste van de koper
Indicatie kosten veiling	€ 18.978,00 (per 29-08-2023 om 17:08 uur) exclusief overdrachtsbelasting en eventuele inzetpremie (per 29-08-2023 om 17:08 uur)

Bijzonderheden

erfpacht en beheerkosten zijn afgekocht





Bijlage

46159_bijzondere veilingvoorwaarden Arnold Spoelplein 94 Den Haag.pdf

VII. 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.

VIII. 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, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 te 2553 CG Den Haag, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A-3, uitmakende het één/derde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan het Arnold Spoelplein, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een winkel met twee afzonderlijke bovenwoningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 en 95 en Arnold Spoelstraat 120 te Den Haag, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421, groot één are en vierenvierentig centiare.;
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.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, wordt de Onroerende Zaak thans verhuurd.
- 2.2 De Verkoper heeft niet de bevoegdheid tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

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 de bepalingen van het reglement van splitsing vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig december negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor H.P. Schotanus, destijds notaris te Den Haag, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, destijds te Rijswijk, op zevenentwintig december negentienhonderdzevenenzeventig in deel 4955, nummer 23. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte houdende heruitgifte in erfpacht, op negentien juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H.P. Heemskerk, destijds notaris te Den Haag, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor

registergoederen, , destijds te Zoetermeer, op tweeëntwintig juli tweeduizend vijf in deel 40611 nummer 100, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Op gemeld recht van erfpacht zijn voorts van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

Bestemming/Gebruik.

1.1. De grond op de bijbehorende tekening GZ 8718-12 met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning met bijbehorend erf. De begane grond mag eventueel als winkel worden gebruikt.

1.2. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de bijbehorende tekening is aangegeven.

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

1.4. a. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelstraat 120, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de winkel en verder toebehoren.

b. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 95, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.

c. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 94, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren.

1.5. De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in artikel 1.4 bepaalde worden gebruikt.

- 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 een Woning.

Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AWE 2017 is wel van toepassing.

Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AWE 2017 is 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 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.2 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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.6 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.7 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.8 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 registratieformulier. 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.

- 6.9 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 aantoonst 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.

- 6.10 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.
- 6.11 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.12 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 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 komt, 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 gegoedheid 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

Niet van toepassing.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 12 AVVE 2017 dient door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
- 10.2 De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in

dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.

10.3 Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:

- de waarborgsom terugbetaald; en/of
- de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
- de bankgarantie teruggestuurd.

10.4 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

10.5 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

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 of gebruikers van 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 onverwijld 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.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

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)(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 verlot 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 inroepen 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 onvervuld 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 onvervuld 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
(NIET VAN TOEPASSING)**

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 dat 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 18.8 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 7 lid 3 AVVE 2017

Artikel 7 lid 3 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, waaronder tevens wordt begrepen dat er niet door Verkoper tot Gunning als bedoeld in de AVVE 2017 wordt overgegaan, vervalt het recht op inzetpremie.

(einde).

18.3 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

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

18.4 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".

18.5 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).

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

(einde).

18.7 **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".

18.8 **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

-22-

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 derde-gevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Bijlage

46159_HYP4_61588_18_eigendomsverkrijging Arnold Spoelplein 94.pdf

kadaster

Blad 1 van 7

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

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

De comparanten verklaarden het navolgende:

OVEREENKOMSTEN

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

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

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

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

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

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

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

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

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

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

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

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

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

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

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

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

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

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

BEDINGEN.

Kosten en belastingen.

Artikel 1.

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

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2.

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

20231115-01-0H

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

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

Artikel 3.

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

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

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4.

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

Garanties van verkoper.

Artikel 5.

De comparant sub 1 garandeert namens verkoper het navolgende:

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

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

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

20231115101-0H

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

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

Milieubepalingen.

Artikel 6.

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

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

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

Reglement van splitsing.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen.

Artikel 7.

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

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

" II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

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

" *bijzondere voorwaarden:*

" *Bestemming/Gebruik.*

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

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

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

" *gebruikt.*

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

" *bijbehorende tekening is aangegeven.*

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

" *afdekking.*

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

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

" *toebehoren.*

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

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

" *verdieping en verder toebehoren.*

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

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

" *verdieping en verder toebehoren.*

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

" *1.4 bepaalde worden gebruikt.*

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

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

20231115-01-0H

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

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

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

" Artikel 23 " "
" Koper verklaart zich ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 65 jaar " "
" oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen " "
" worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de " "
" kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloer, de " "
" leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van " "
" doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden " "
" geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven " "
" woongebruik. " "
" Artikel 24 " "
" Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo " "
" renovatie van het verkochte het normaal was asbest casu quo asbestcement " "
" houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat " "
" in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan " "
" algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het " "
" verkochte. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat " "
" door de koper aanvaard. " "
" Artikel 25 " "
" Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo " "
" renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende " "
" materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het " "
" verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen " "
" gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte. " "
" Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door de " "
" koper aanvaard. " "
" Artikel 26 " "
" Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het " "
" verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft " "
" kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken. Eventuele gebreken " "
" komen voor risico en rekening van koper (bij de vaststelling van de koopsom is " "
" hiermee rekening gehouden). Derhalve kan verkoper niet instaan voor het " "
" gemelde in artikel 5.3, 5.4.1, 5.4.2 en 5.4.3 en zullen eventuele bouwkundige " "
" kwaliteitsgebreken niet belemmerend werken. " "

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

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

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

OVERDRACHTSBELASTING.

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

AFSTAND ONTBINDINGSRECHT.

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

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHT.

2023-11-01-04

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

VOLMACHT.

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

WOONPLAATSKEUZE.

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

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

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

Na zakelijke opgave van- en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, om tien uur vijftig minuten ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk

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

w.g. mr. Jasper Michiel Constantijn Heemskerk

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

20231115101-0H

kadaster

Blad 7 van 7

Verklaring:

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

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

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

Onroerende Zaken Hyp4 : 61588/18 11-06-2012 14:17

20231115101-0H

Bijlage

46159_Hyp4 dl 40611 nr 100 heruitgifte in erfpacht Arnold Spoelplein 94.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	
Zoetermeer QZ4 40611/100			
22-07-2005 09:00			
Heemskerk mr. H.P. / 23001101 PETERS		met vervolgblad(en)	
Aantek:			
3 volgbladen		*20050722001279*	
Kadaster			

Hyp. 4

Ref. 23001101.SH

Heden, negentien juli tweeduizend vijf, zijn voor mij, mr **HANS PETER HEEMSKERK**, notaris gevestigd te Den Haag, verschenen: de heer mr Reinier Onno Kleijne, kantooradres 2552 AJ Den Haag, Loosduinse Hoofdstraat 62/64, geboren te Voorschoten op twintig mei negentienhonderd zevenenzeventig;

volgens zijn verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

het publiekrechtelijk lichaam **GEMEENTE DEN HAAG**, gevestigd te Den Haag ondermeer kantoor houdende aan de Loosduinseweg 17, 2571 AA Den Haag, correspondentieadres Postbus 61185, 2506 AD Den Haag;

TER ENE ZIJDE: en

de heer Christiaan Constantijn Alexander Kienhuis, kantooradres 2552 AJ Den Haag, Loosduinse Hoofdstraat 62/64, geboren te Neede op twintig juli negentienhonderd zesenzeventig;

ten deze handelende als gevolmachtigde van:

1. a. mevrouw **Maria Alida PETERS**, geboren te Den Haag op twaalf oktober negentienhonderd tweeëndertig, wonende te 2552 RA Den Haag, Luxemburgstraat 17, weduwe van de heer Georgius Josephus Antonius **van Dijk**, thans ongehuwd en geen geregistreerd partner, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NC7576941, afgegeven te Den Haag op tien juli tweeduizend twee;
- b. mevrouw **Anna Maria VAN DIJK**, geboren te Den Haag op tien september negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te 2517 TA Den Haag, Nicolaïstraat 79, gehuwd met de heer Adrianus Marinus Maria **van Cappelle**, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NF8626710, afgegeven te Den Haag op elf maart tweeduizend vier;
- c. mevrouw **Margaretha Anna Maria VAN DIJK**, geboren te Den Haag op zesentwintig april negentienhonderd negenenvijftig, wonende te 2712 AN Zoetermeer, Dorpsstraat 112-N, ongehuwd en geen geregistreerd partner, zich legitimerende met haar rijbewijs, nummer 3178691280, afgegeven te Zoetermeer op vier mei tweeduizend;
- d. de heer **Willibrordus Jacobus Jozef VAN DIJK**, geboren te Den Haag op vijf juli negentienhonderd zestig, wonende te 2555 ZH Den Haag, Okkernootstraat 6, ongehuwd en geen geregistreerd partner, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NG7168562, afgegeven te Den Haag op vijf juli tweeduizend vier;
- e. mevrouw **Susanna Cornelia Maria VAN DIJK**, geboren te Den Haag op achtentwintig februari negentienhonderd tweeënzestig, wonende te 6708 SH Wageningen, Laantje van Jetses 6, gehuwd met de heer Gerrit Jan **Witte**, zich legitimerende met haar paspoort, nummer MQ2743244, afgegeven te Wageningen op éénendertig mei tweeduizend;
- f. mevrouw **Yvonne Cornelia Maria VAN DIJK**, geboren te Den Haag op achttien november negentienhonderd drieënzestig, wonende te 2496 PA Den Haag, Sternlaan 31, gehuwd met de Peter Alexander **Boef**, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NG0728060, afgegeven te Den Haag op veertien april tweeduizend vier;
- g. de heer **Georgius Antonius Johannes VAN DIJK**, geboren te Den Haag op vierentwintig mei negentienhonderd achtenzestig, wonende te 2564 CT Den Haag, Tomatenstraat 14, gehuwd met mevrouw Leonie Catharina Helena Bos, zich legitimerende met zijn rijbewijs,

Hypotheken 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

19-202

Aantekeningen:

- nummer 3176557367, afgegeven te Den Haag op vijftien juni tweeduizend;
- h. de heer **Andreas Adrianus Jozef VAN DIJK**, geboren te Den Haag op negentien januari negentienhonderd zeventig, wonende te 4624 HD Bergen op Zoom, Canadalaan 13, gehuwd met mevrouw Johanna Geertruida Koelemij, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NF3213326, uitgegeven te Bergen op Zoom op elf november tweeduizend drie;
 - i. mevrouw **Marijke Elisabeth BLOEMKOLK**, geboren te Den Haag op twee november negentienhonderd negenenvijftig, wonende te 2595 VM Den Haag, Charlotte de Bourbonstraat 96, ongehuwd en geen geregistreerd partner, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NH6457561, afgegeven te Den Haag op éénendertig januari tweeduizend vijf;
2. de heer **Victor Karel Maria WENMAKERS**, geboren te Nijmegen op acht juli negentienhonderd éénenvijftig, wonende te 2553 CG Den Haag, Arnold Spoelplein 94, ongehuwd en niet samenlevend in een geregistreerd partnerschap, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3187595068, afgegeven te Den Haag op negen oktober tweeduizend;

TER ANDERE ZIJDE.

de volmachtgevers hierna tezamen te noemen: **de erfpachter.**

VOLMACHT.

Van voormelde volmachten blijkt uit elf onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat aan de erfpachter toebehoort:

A. OMSCHRIJVING.

het recht van erfpacht, eindigende éénendertig december tweeduizend vijf van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan de **Arnold Spoelstraat en het Arnold Spoelplein**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G, nummer 2421, groot één are vierenvierentig centiare.

De akte van uitgifte erfpacht werd verleden op vijftien september negentienhonderd tweeëndertig voor de destijds te Den Haag gevestigde notaris A.J. Tassemeyer, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Den Haag, thans Zoetermeer, op diezelfde dag in deel 2341, nummer 33;

dat de uitgifte in erfpacht van gemeld perceel is geschied:

- a. voor een tijdvak ingegaan op één september negentienhonderd éénendertig, dat zal eindigen met éénendertig december tweeduizend vijf;
- b. tegen een canon, zoals in die akte gemeld.
- c. onder de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage" (Verzameling 1923 nummer 29); en;
- d. onder de bij die akte vastgestelde bijzondere voorwaarden;

dat krachtens het bepaalde in een gemeenteraadsbesluit van twee december negentienhonderd dertig op voormeld recht van erfpacht voorts van toepassing zijn bepalingen van de "Verordening betreffende storting van de contante waarde van den canon terzake van recht van erfpacht op gemeentegrond" (Verzameling 1930 nummer 27) en die van de "Verordening betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten" (Verzameling 1930 nummer 26);

B. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Op de percelen zijn opstallen gesticht, bestaande uit een bedrijfsruimte met

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

Aantekeningen:

eerste... *hyp* ...vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. 23001101.SH

twee bovenwoningen plaatselijk bekend Arnold Spoelstraat 46-c/ Arnold Spoelplein 94/95 te Den Haag.
Het recht van erfpacht en de opstallen zijn gesplitst in appartementsrechten bij akte op drieëntwintig december negentienhonderd zeventenveertig voor notaris H.P. Schotanus destijds te Den Haag verleden.

Een afschrift van deze akte werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk, thans Zoetermeer, op zevenentwintig december daarna in deel 4955 nummer 23.

Daardoor ontstonden drie appartementsrechten, waarvan de omschrijving luidt als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel met plaats en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Arnold Spoelstraat 120 te 2553 CN Den Haag**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie G nummer 2967 A-1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste etagewoning met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Arnold Spoelplein 95 te 2553 CG Den Haag**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie G nummer 2967 A-2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweede etagewoning met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Arnold Spoelplein 94 te 2553 CG Den Haag**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie G nummer 2967 A-3;

elk uitmakende één/derde aandeel in het voorschreven recht van erfpacht.

Bij voormelde splitsingsakte werd de canon gesplitst zodanig dat voor de appartementsrechten als canon werd vastgesteld;

- voor het appartementsrecht A-1 **drieënveertig euro en elf eurocent (€ 43,11);**
- voor het appartementsrecht A-2 **éénentwintig euro en zesenvijftig eurocent (€ 21,56);**
- voor het appartementsrecht A-3 **éénentwintig euro en zesenvijftig eurocent (€ 21,56).**

C. VERKRIJGING VAN DE APPARTEMENTSRECHTEN.

1. De appartementsrechten A-1 en A-2 werden door nu wijlen de heer Georgius Josephus Anthonius van Dijk verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rijswijk, thans Zoetermeer, op één februari negentienhonderd achtenzeventig in deel 4980 nummer 16, van een afschrift van de akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ontbinding der overeenkomst te vorderen op de dag tevoren voor notaris H.P. Schotanus destijds te Den Haag, verleden.

De heer Georgius Josephus Anthonius van Dijk, voornoemd, is op negen februari negentienhonderd achtennegentig te Den Haag overleden en was ten tijde van de verkrijging in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Maria Alida Peters, de volmachtgeefster sub 1.a genoemd. De overledene heeft krachtens zijn laatste testament de dato achtentwintig juni negentienhonderd tweeënzeventig voor genoemde notaris Schotanus verleden, mede ingevolge de bepalingen der wet als zijn enige erfgenamen achtergelaten zijn echtgenote, gerechtigd voor elf/tweeëndertigste gedeelte en zijn zeven uit gemeld huwelijk geboren kinderen, te weten de volmachtgevers sub 1.b tot en met 1.h genoemd, ieder voor drie/tweeëndertigste gedeelte.

Hypotheken 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

10/10

Aantekeningen:

De heer Willibrordus Jacobus Jozef van Dijk, de volmachtgever sub 1.d. genoemd, was ten tijde van de verkrijging in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Marijke Elisabeth Bloemkolk, de volmachtgeefster sub 1.i genoemd, welk huwelijk door echtscheiding is ontbonden, bij beschikking van de Rechtbank te Den Haag, van welke beschikking een afschrift is ingeschreven in de Registers van de Burgerlijke Stand van de Gemeente Den Haag op éénentwintig februari tweeduizend één.

2. Het appartementsrecht A-3 werd door de heer Wenmakers, voornoemd, verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Den Haag, thans Zoetermeer, op veertien juli negentienhonderd éénentachtig in deel 5847 nummer 82, van een afschrift van de akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ontbinding der overeenkomst te vorderen op de dag tevoren voor genoemde notaris Schotanus verleden in verband met de akte van verdeling en levering, houdende kwijting en decharge tussen de deelgenoten en afstand van het recht ontbinding der overeenkomst te vorderen op dertien maart negentienhonderd achtennegentig voor notaris mr G. Feijen te Den Haag verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op zestien maart daarna in deel 14548 nummer 30;

D. HERUITGIFTE IN ERFPACHT.

Daar het recht van erfpacht eindigt op éénendertig december tweeduizend vijf hebben de gemeente Den Haag en de erfpachters overeenkomsten tot heruitgifte gesloten, welke overeenkomsten zijn vastgelegd in de besluiten namens Burgemeester en Wethouders de dato respectievelijk zes september tweeduizend vier, zes september tweeduizend vier en veertien april tweeduizend drie, respectievelijk nummers **200412525, 200412535 en 200300095.**

Ter uitvoering van deze overeenkomsten verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat de erfpachters bij deze afstand doen van het bestaande recht van erfpacht, welke afstand door de gemeente wordt aanvaard, onder aansluitende vestiging van een nieuw recht van erfpacht ten behoeve van voormelde erfpachters, die het recht van erfpacht aanvaardden op:

een perceel grond aan de Arnold Spoelstraat en het Arnold Spoelplein, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie G nummer 2421, groot één are vierenveertig centiare.

Deze vestiging geschiedt onder de navolgende

BEPALINGEN.

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993, hierna ook aan te duiden als (AB 1986 herz. 1993), voorzover deze niet in strijd zijn met dwingendrechtelijke bepalingen, waaronder in elk geval de termijn genoemd in artikel 28.1, welke wordt gesteld op twee jaar.
2. Het recht van erfpacht vangt aan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.
3. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt totaal **twee duizend vijfhonderdnegenenzestig euro en éénentwintig eurocent (€ 2.569,21)**, welke jaarlijkse canon is berekend naar een grondwaarde van in totaal **vierenvijftig duizend vijfhonderdzesenvijftig euro (€ 54.556,00)**, verhoogd met een jaarlijks bedrag aan beheerkosten, als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herziening 1993.
4. Artikel 22.2 van de AB 1986 herziening 1993 is niet van toepassing.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

Aantekeningen:

tweede..... <i>HP</i> vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ref. 23001101.SH

II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Op gemeld recht van erfpacht zijn voorts van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

Bestemming/Gebruik.

1. 1. De grond op de bijbehorende tekening **GZ 8718-12** met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning met bijbehorend erf. De begane grond mag eventueel als winkel worden gebruikt.
1. 2. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de bijbehorende tekening is aangegeven.
1. 3. De bebouwing moet bestaan uit drie bouwlagen boven peil met platte afdekking.
1. 4.
 - a. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als **Arnold Spoelstraat 120**, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de winkel en verder toebehoren.
 - b. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als **Arnold Spoelplein 95**, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.
 - c. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als **Arnold Spoelplein 94**, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren.
1. 5. De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in artikel 1.4 bepaalde worden gebruikt.

III. Canonverplichting.

De jaarlijkse canon zoals bij de bepalingen onder I sub 3 is berekend, wordt als volgt onderverdeeld:

- voor wat betreft het appartementsrecht **2967 A-1** bedraagt de canon ingaande heden **één duizend driehonderdeenendertig euro (€ 1.331,00)**, verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herziening 1993, welke in tweeduizend vier zijn vastgesteld op **éénentwintig euro (€ 21,00)**.
De canon is berekend naar een grondwaarde van **achtentwintig duizend negenhonderdvijfendertig euro (€ 28.935,00)** en een canonpercentage van **vier en zes tiende (4,6 %)**, welke canonverplichting is afgekocht door betaling van een bedrag ad **achtentwintig duizend negenhonderdvijfendertig euro (€ 28.935,00)** zijnde de grondwaarde, terwijl de beheerkosten door betaling van een bedrag ad **éénhonderdzevenenzeventig euro (€ 177,00)** tevens zijn afgekocht, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.
- voor wat betreft het appartementsrecht **2967 A-2** bedraagt de canon ingaande heden **vierhonderddrieënnegentig euro en éénentwintig eurocent (€ 493,21)**, verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herziening 1993, welke in tweeduizend drie zijn vastgesteld op **éénentwintig euro (€ 21,00)**.
De canon is berekend naar een grondwaarde van **tien duizend zevenhonderdtweeëntwintig euro (€ 10.722,00)** en een canonpercentage van **vier en zes tiende (4,6 %)**, welke canonverplichting is afgekocht door betaling van een bedrag ad **tien duizend zevenhonderdtweeëntwintig euro (€ 10.722,00)**, zijnde de grondwaarde, terwijl de beheerkosten door betaling van een bedrag ad **éénhonderdzevenenzeventig euro (€ 177,00)** tevens zijn

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

Page 6

Aantekeningen:

afgekocht, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.

- voor wat betreft het appartementsrecht **2967 A-3** bedraagt de canon **zevenhonderdvijfenvertig euro (€ 745,00)** ingaande zestien april tweeduizend drie, verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herziening 1993, welke in tweeduizend twee zijn vastgesteld op **twintig euro en vijftig eurocent (€ 20,50)**.
- De canon is berekend naar een grondwaarde van **veertien duizend achthonderdnegenennegentig euro (€ 14.899,00)** en een canonpercentage van **vijf (5 %)**, welke canonverplichting is afgekocht door betaling van een bedrag ad **veertien duizend achthonderdnegenennegentig euro (€ 14.899,00)** zijnde de grondwaarde, terwijl de beheerkosten door betaling van een bedrag ad **éénhonderdnegenenzestig euro (€ 169,00)** tevens zijn afgekocht, waarvoor bij deze kwijting wordt verleend.

SLOTBEPALINGEN.

1. Het voormelde recht van erfpacht, gevestigd bij voormelde akte van uitgifte in erfpacht is hiermede tenietgegaan, doch op grond van het bepaalde in artikel 5:143 van het Burgerlijk Wetboek blijft de splitsing in appartementsrechten voortbestaan.
2. De ingeschreven hypotheekhouders hebben toestemming gegeven tot voormelde rechtshandelingen.
3. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
4. Alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de Gemeente Den Haag af te geven afschrift van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachters.
5. Voor alle gevolgen dezer akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Ter berekening van de overdrachtsbelasting verklaarden partijen dat deze bedraagt voor de appartementsrechten, nummers:

- A-1 **één duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 1.825,00);**
- A-2 **zeshonderdzesenzeventig euro (€ 676,00);**
- A-3 **negenhonderdachtendertig euro (€ 938,00).**

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

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

De comparante verklaart tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen.

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

Na zakelijke opgave van- en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze verklaart van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, om zeventien uur ondertekend.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) H.P. Heemskerk

Aantekeningen:

Derde
en laatste
vervolgblad

Kadaster

Ref. 23001101.SH

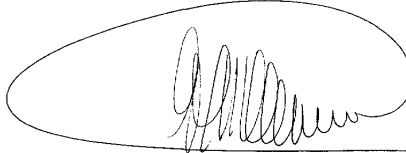
De ondergetekende:

mr Hans Peter Heemskerk, notaris gevestigd te Den Haag, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) H.P. Heemskerk

De ondergetekende:

mr Hans Peter Heemskerk, notaris gevestigd te Den Haag, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

05-2004

Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 22-07-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40611 nummer 100.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40611/100 22-07-2005 09:00

Bijlage

46159_Hyp4 dl 4955 nr 23 splitsingsakte Arnold Spoelplein 94.pdf

Degeregister deel nr.		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	493-5 23 met wett. vervolgblad(en) 80
50xj 4313		RIJWSWK (Z.H)	27 DEC. 1977		(Lagerweij)
Aantekeningen: met knt m. 4583					
/ (ook ge naamd Visser). Goedge- keurd de bijvoe- ging van boven- staande drie woorden.		Heden de drie en twintigste december negentienhonderd zeven en zeventig zijn voor mij, Hendrik Piebe Schotanus, notaris ter standplaats 's-Gravenhage verschenen:----- de heer Hermanus Petrus Anthonius van Daalhoff, referendaris ter gemeentesecretarie van 's-Gravenhage, wonende te -- 's-Gravenhage, ten deze de gemeente 's-Gravenhage vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de Burgemeester dier Gemeente krachtens het bepaalde bij het--- tweede lid van artikel 78 van de gemeentewet, handelende ingevolge het bepaalde in de "Algemeene Voorwaarden --- voor uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage" (Verzameling 1923 nummer 19);----- -----TER ENE ZIJDE; en----- de heer Jacques Armand Dost, notaris-assistent, ----- wonende te Rotterdam, ----- ten deze handelende als lasthebber van de heer Louis----- Thomas Vissers, /handelaar in bouwmaterialen, wonende te Voorburg, Prinses Mariannelaan 248;----- Blijkende van voormelde lastgeving uit een onderhandse akte welke, na te zijn voor echt erkend, zoals bij de wet is --- voorgeschreven, aan deze akte is gehecht;----- -----TER ANDERE ZIJDE----- De comparant ter andere zijde, handelend als voormeld, verklaarde:----- dat aan zijn lastgever toebehoort het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december twee duizend vijf, van een perceel grond, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage liggende aldaar, aan de Lisztstraat en de Arnold Spoelstraat, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421 groot een are vier en veertig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een winkel op de begane --- grond met twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk --- bekend Arnold Spoelstraat 46c/Lisztstraat 2/4 te 's-Gravenhage;----- dat zijn lastgever gemelde onroerende zaak heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier mei negentienhonderd drie en dertig in --- deel 2373 nummer 27, van een afschrift van de akte van verkoop en koop houdende kwijting voor de koopsom, diezelfde dag verleden ten overstaan van de te 's-Gravenhage standplaats gehad hebbende notaris A.J. Tassemeyer.----- De comparant ter ene zijde, handelend als voormeld, verklaarde:----- dat gemeld perceel grond door de gemeente 's-Gravenhage in erfpacht werd uitgegeven bij akte vijftien september negentienhonderd twee en dertig verleden ten overstaan van notaris Tassemeyer voornoemd, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore voormeld, diezelfde dag in deel 2341 nummer 33;-----			

Hypotheek nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. 1166

808730F

dat deze uitgifte in erfpacht geschiedde:-----

- a. voor een tijdvak, hetwelk gerekend werd te zijn-- ingegaan op een september negentienhonderd een-- en dertig en dat zal eindigen met een en dertig-- december twee duizend vijf;-----
- b. tegen een jaarlijkse canon, bedragende een hon-- derd negentig gulden;-----
- c. onder de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Graven-- hage"(Verzameling 1923 nummer 19), en onder de bepalingen van de "Verordening betreffende stor-- ting van de contante waarde van den canon ter --- zake van erfpachtsrecht op gemeentegrond" (Ver-- zameling 1930 nummer 27) en die van de "Verorde-- ning betreffende vaststelling van canons bij ver-- nieuwing van erfpachtsovereenkomsten" (Verzame-- ling 1930 nummer 26);-----
- d. onder de in gemelde akte opgenomen bijzondere --- voorwaarden, welke op meerdere percelen van toe-- passing zijn, waarvan artikel een onder meer be-- paalt, dat de grond moet worden gebruikt voor het daarop hebben van woningen en eventueel winkels, garages en/of werk- en/of bergplaatsen.-----

Thans verklaarden de comparanten, handelend als voor-- meld, te zijn overeengekomen de eerste zin van arti-- kel een van gemelde bijzondere voorwaarden, ten aan-- zien van gemeld perceel, te wijzigen in dier voege-- dat, gerekend met ingang van een januari negentien-- honderd acht en zeventig, deze zin zal luiden:-----

"Bestemming van de grond.De grond mag uitsluitend --- worden gebruikt voor het daarop hebben van een bebouwing-- "bestaande uit drie bouwlagen boven peil en met een "kap; de bebouwing bevattende drie woningen boven --- "elkaar, welke uitsluitend als zodanig gebruikt mo-- "gen worden. De begane grond mag eventueel worden ge-- "bruikt als winkel, garage en/of werk- en/of berg--- "plaats".-----

De comparant ter andere zijde, handelend als voor-- meld, verklaarde vervolgens:-----

dat zijn lastgever heeft besloten over te gaan tot -- splitsing van voormeld erfpachtsrecht met de daarbij behorende opstellen in appartementsrechten in de zin van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement, als bedoeld in arti-- kel 875 e van voormeld Wetboek;-----

dat de grondeigenares tot de voorgenomen splitsing - toestemming verleent, zoals hierna zal blijken;-----

dat voormelde opstellen zijn uitgelegd in een plan-- van alle bouwlagen, welk plan aan deze akte is ge-- hecht en welk plan is goedgekeurd door de hypotheekbe-- waarder te Rijswijk op een december negentienhonderd zeven en zeventig en waarop door de genoemde bewaar-- der is verklaard, dat voor het in de splitsing be-- trokken perceel, kadastraal bekend als gemeente Loos-- duinen, sectie G nummer 2421, de complexaanduiding -- is: 2967 A;-----

dat op voormeld plan de gedeelten van het complex, - welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te wor-- den gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien-- van een arabisch cijfer.-----

Bewaring: RUSWUK (Z.H.)	De bewaarder,	4955 23 81 eerste vervolgblad
--------------------------------	---------------	--

De comparant ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde bij deze gemeld erfpachtsrecht en de rechten van de erfpachter op voormelde opstellen te splitsen in de volgende appartementsrechten:-----

1. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond met ----- plaats en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoolstraat 46c te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen sectie G nummer 2967 A-1 alsmede een/derde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december twee duizend vijf, van een perceel grond eigendom van- en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421, groot een are vier en veertig centiare met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstellen, plaatselijk bekend Arnold Spoolstraat 46c en Lisztstraat 2/4 te 's-Gravenhage;-----
2. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste verdiepingwoning met -- achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lisztstraat 2 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A 2, alsmede een/derde aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----
3. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede verdiepingwoning met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lisztstraat 4 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A 3, alsmede een/derde aandeel in de hiervoor onder 1 omschreven gemeenschap;-----

al welke appartementsrechten toebehoren aan de lastgever van de comparant ter andere zijde.-----

Vervolgens verklaarde de comparant ter andere zijde, handelend als voormeld, vast te stellen het volgende reglement, als bedoeld in artikel 875 e, sub d, van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement omvat de artikelen, opgenomen in de akte, houdende vaststelling van een reglement van splitsing op twee en twintig februari negentien honderddrie en zeventig voor notaris Mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten - hypotheekkantore te Rijswijk op een maar negentien honderddrie en zeventig, in deel 4126 nummer 42, welke artikelen zullen worden beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen voor zover daarvan hierna niet is afgeweken:-----

Artikel 9 wordt aangevuld als volgt:-----

De appartementsrechten zijn bestemd om als woningen te worden gebruikt. Het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A 1--- mag eventueel worden gebruikt als winkel.-----

Ter aanvulling van artikel 18 wordt bepaald:-----

Met ingang van een januari negentienhonderd acht en zeventig moeten de voorschotbijdragen aan de administrateur--- worden overgemaakt; een kwart van het totale bedrag van de begroting is bestemd tot het vormen van het reservefonds. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.-----

Artikel 20 wordt gewijzigd als volgt:-----

"De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook--
"betrekking te hebben op besluiten en bepalingen, die --
"eerst na die verklaring worden vastgesteld tenzij een --
"beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd
"zou zijn met de goede trouw."-----

Artikel 23 wordt aangevuld als volgt:-----

De eigenaars zijn ieder voor een/derde gedeelte in de --
gemeenschap gerechtigd. Zij zijn verplicht in diezelfde
verhouding bij te dragen in de schulden en kosten, die --
voor gezamenlijke rekening zijn.-----

Het minimum-bedrag in artikel 26, lid 4 wordt vastge-
steld op een duizend gulden.-----

Het maximum bedrag, bedoeld in artikel 26 lid 5, wordt--
vastgesteld op een duizend gulden.-----

De hoogste boete, bedoeld in artikel 27, lid 2, wordt be-
paald op vijfhonderd gulden.-----

Ingevolge het bepaalde in artikel 29 wordt bij deze opge-
richt de vereniging van eigenaars onder de naam "Vereni-
ging van Eigenaars Arnold Spoelstraat 46c/Lisztstraat --
2/4 te 's-Gravenhage," welke vereniging is gevestigd te
's-Gravenhage.-----

Ter aanvulling van artikel 32 wordt bepaald:-----

dat de vergaderingen worden gehouden te 's-Gravenhage en
dat één eigenaar om een bijzondere vergadering kan ver-
zoeken en dat voor de eerste maal tot voorzitter wordt
benoemd de lastgever van de comparant ter andere zijde,
de heer Louis Thomas Visser voornoemd.-----

Het maximaal aantal stemmen, bedoeld in artikel 33 wordt
vastgesteld op drie, te weten voor elk appartementsrecht
één stem.-----

Ingevolge het bepaalde in artikel 37, lid 2, wordt het --
maximum bedrag waartoe de onderhoudsadministrateur werk-
zaamheden kan opdragen, gesteld op een duizend gulden.---

Het maximum bedrag, bedoeld in lid 5 van dat artikel ---
wordt gesteld op eenduizend gulden.-----

De maxima, bedoeld in artikel 40, leden 4 en 5, worden
gesteld op vijfhonderd gulden respectievelijk eenduizend
gulden.-----

De comparant ter ene zijde handelend als voormeld, ver-
klaarde namens de gemeente 's-Gravenhage, als eigenares
van de grond, vorenstaande splitsing in appartements-
rechten goed te keuren.-----

De comparanten handelend als voormeld, verklaarden ---
voorts in verband met het vorenstaande te zijn overeen-
gekomen gemelde voor het hiervoor omschreven erfpachts-
recht verschuldigde jaarlijkse canon te splitsen in ---
dier voege, dat met ingang van een januari negentien-
honderd acht en zeventig, verschuldigd zal zijn als ---
jaarlijkse canon voor de appartementsrechten, kadastraal
bekend als gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A 1
2967 A-2 en 2967 A-3 respectievelijk vijf en negentig --
gulden, zeven en veertig gulden en vijftig cent en ---
zeven en veertig gulden en vijftig cent, al welke canons
voor zoveel over elk kalenderhalfjaar verschuldigd, tel-
kens na afloop van die termijn, uiterlijk op de achtste
werkdag der maanden januari en juli, ten kantore van de
administrateur van de Gemeentelijke Dienst voor de Volks-
huisvesting van 's-Gravenhage moeten worden voldaan, ---
voor het eerst uiterlijk de achtste werkdag der maand --
juli negentienhonderd acht en zeventig.-----

Bewaring: RUSWUK (Z.H.)	De bewaarder,	4935 23 82 tweede..... vervolgblad
--------------------------------	---------------	--

/J.A.Dost
Goedge-
keurd de
doorha-
ling van
een woord
en drie
letters
en de daar
voor in
de plaats
stelling
van boven
staand
ene woord
en twee
letters.

Tenslotte verklaarden de comparanten:-----

a. dat een afschrift dezer akte zal worden overgeschre-
ven in de daartoe bestemde openbare registers; en-----

b. dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallen-
de, zomede die van een aan de Gemeente 's-Gravenhage
uit te reiken grosse dezer akte, voor rekening zijn -
van de erfpachter.-----

De comparant ter andere zijde, handelend als voormeld,---
verklaarde voor alle gevolgen dezer akte woonplaats te-
kiezen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minute.
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.-----

WAARVAN AKTE.-----

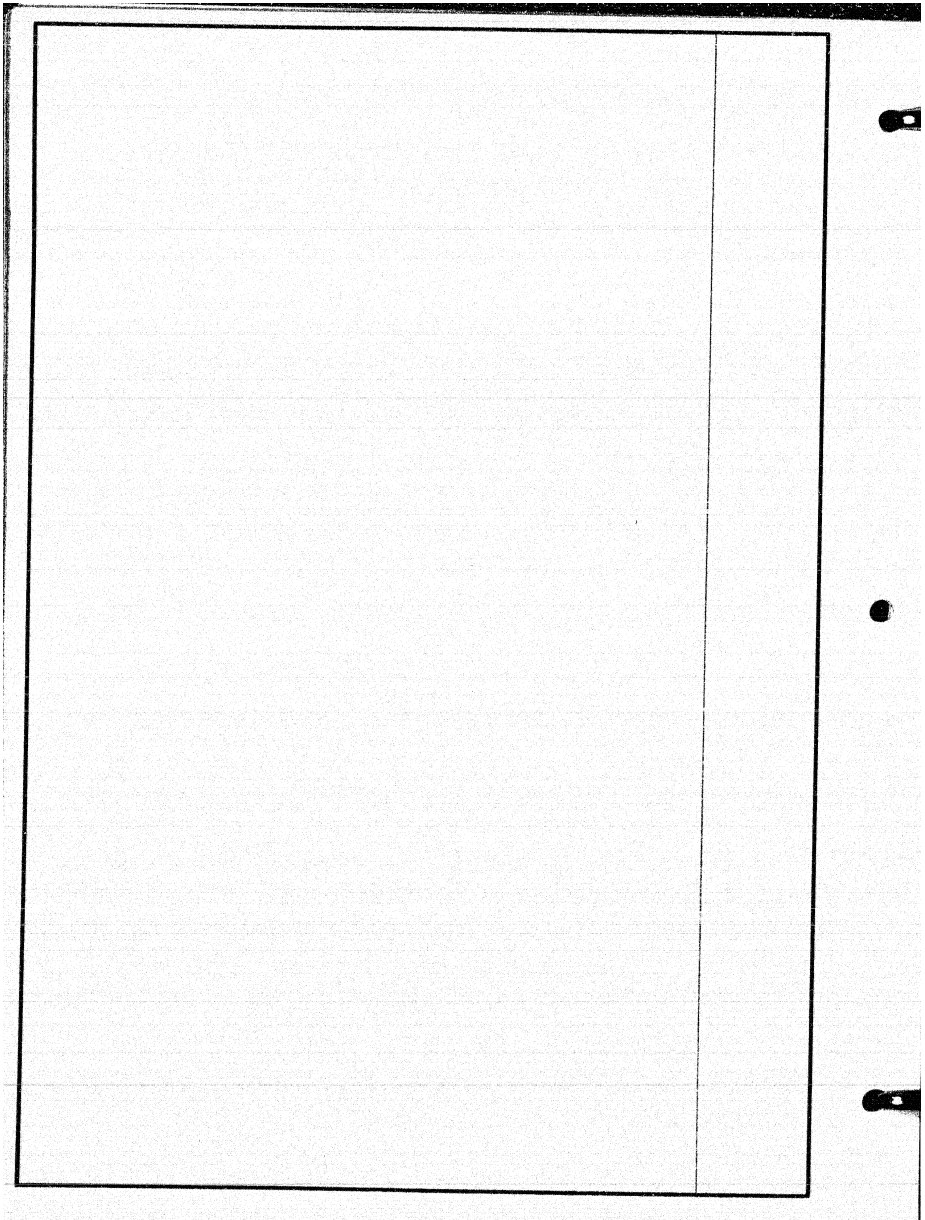
In minuut is verleden te 's-Gravenhage, op de datum in
het hoofd dezer akte vermeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de
verschenen personen is deze akte na volledige voorle-
zing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.---

Getekend: H.P.A.v. Daalhoff, ~~L.Th. Visser~~, H.P. -----
Schotanus. -----

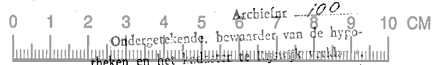
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. H.P. Schotanus.

De ondergetekende, Hendrik Piebe Schotanus, notaris, wo-
nende te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand af-
schrift eensluidend is met het hierbij ter overschrijving
aangeboden stuk.



borgenomen splitsing in
 appartementsrechten
 in het kadastrale perceel
 gemeente: LOOSDUINEN
 sectie: G. nr.: 2421
 d. 21 november 1977
 e. notaris

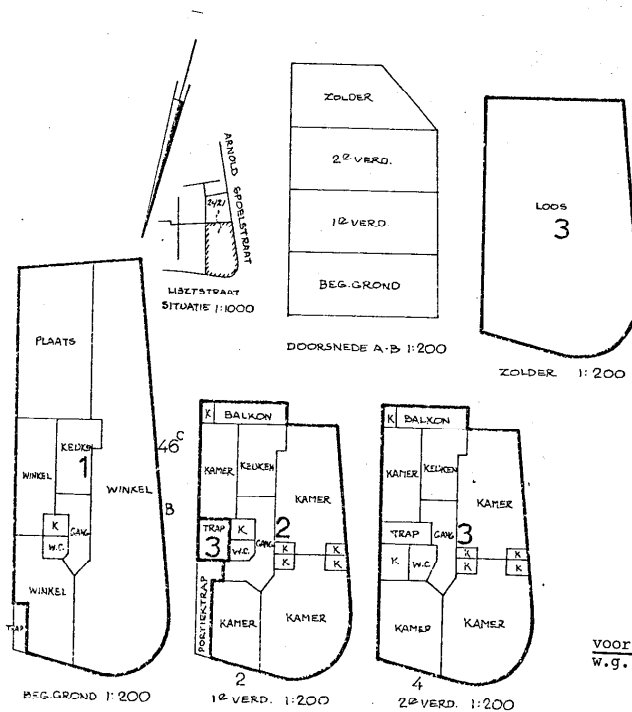
[Handwritten signature]



Ondergetekende, bevoegden van de hypo-
 theek en het kadastrale register, verklaart
 dat voor het in de splitsing betrokken p.
 kadastrale perceel
 Loosduinen de G.
 nummer 2421
 de complexaanduiding is: 2967 A.
 Rijswijk, 1 DEC. 1977
 De Bewindvoerder,

[Handwritten signature]

J. C. Op 't Ende
 Hoofcommissaris A



voor afschrift
 w.g. H.P. Schotanus



De ondergetekende, Hendrik Piebe Schotanus, notaris,
wonende te 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand
stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving
aangeboden stuk.

Hendrik Piebe Schotanus

No. 4583

bewaring Rijswijk (Z-H)

een kaart behoort bij het afschrift

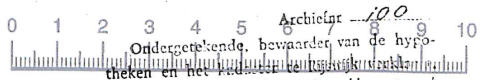
in bewaring genomen in deel 4985 nr. 23

de Bewaarder,

(Lagerweg)

Bijlage

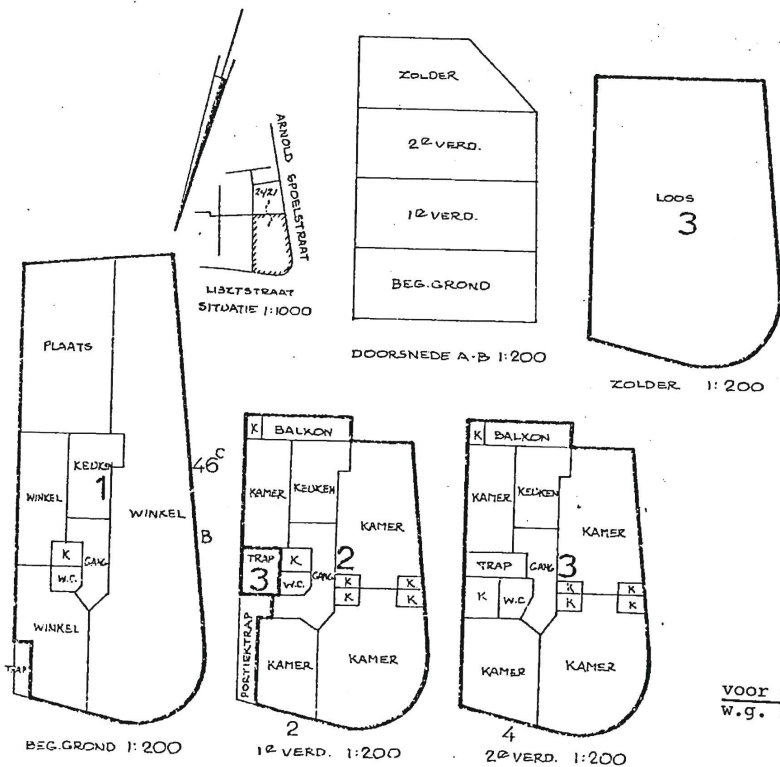
46159_splitsingstekening Arnold Spoelplein 94.pdf



orgenomen splitsing in
 appartementsrechten
 in het kadastrale perceel
 gemeente: LOOSDUINEN
 sectie: G nr.: 2421
 d. 21 november 1977
 e notaris

kadastrale gemeente
Loosduinen
 nummer 2421
 de complexaanduiding is: 2967
 Rijswijk, 1 DEC. 1977
 De Bewaarder.

J. C. Op't Ende
 hoofdcommissaris A



voor afschrift
 w.g. H.P. Schotanus

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46159.pdf

VII. 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.

VIII. 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, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 te 2553 CG Den Haag, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2967 A-3, uitmakende het één/derde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van- en liggende in de gemeente Den Haag aan het Arnold Spoelplein, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een winkel met twee afzonderlijke bovenwoningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Arnold Spoelplein 94 en 95 en Arnold Spoelstraat 120 te Den Haag, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2421, groot één are en vierenvierentig centiare.;
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.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, wordt de Onroerende Zaak thans verhuurd.
- 2.2 De Verkoper heeft niet de bevoegdheid tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

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 de bepalingen van het reglement van splitsing vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig december negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor H.P. Schotanus, destijds notaris te Den Haag, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, destijds te Rijswijk, op zevenentwintig december negentienhonderdzevenenzeventig in deel 4955, nummer 23. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte houdende heruitgifte in erfpacht, op negentien juli tweeduizend vijf verleden voor mr. H.P. Heemskerk, destijds notaris te Den Haag, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor

registergoederen, , destijds te Zoetermeer, op tweeëntwintig juli tweeduizend vijf in deel 40611 nummer 100, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

II. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Op gemeld recht van erfpacht zijn voorts van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

Bestemming/Gebruik.

1.1. De grond op de bijbehorende tekening GZ 8718-12 met grijze kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning met bijbehorend erf. De begane grond mag eventueel als winkel worden gebruikt.

1.2. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de bijbehorende tekening is aangegeven.

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

1.4. a. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelstraat 120, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de winkel en verder toebehoren.

b. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 95, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.

c. Het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Arnold Spoelplein 94, omvat het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren.

1.5. De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in artikel 1.4 bepaalde worden gebruikt.

- 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 een Woning.
- Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVE 2017 is wel van toepassing.
- Het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVE 2017 is 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 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.2 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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.6 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.7 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.8 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 registratieformulier. 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.

- 6.9 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 aantoonst 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.

- 6.10 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.
- 6.11 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.12 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 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 komt, 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 gegoedheid 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

Niet van toepassing.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 12 AVVE 2017 dient door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
- 10.2 De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in

dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bieder/koper terugbetaald.

10.3 Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:

- de waarborgsom terugbetaald; en/of
- de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
- de bankgarantie teruggestuurd.

10.4 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

10.5 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

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 of gebruikers van 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 onverwijld 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.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

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 verschafte 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 verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren 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
(NIET VAN TOEPASSING)**

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 dat 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 18.8 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 7 lid 3 AVVE 2017

Artikel 7 lid 3 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, waaronder tevens wordt begrepen dat er niet door Verkoper tot Gunning als bedoeld in de AVVE 2017 wordt overgegaan, vervalt het recht op inzetpremie.

(einde).

18.3 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

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

18.4 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".

18.5 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).

18.6 **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).

18.7 **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".

18.8 **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

-22-

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 derde-gevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46159_voorlopige opgave kosten veiling Arnold Spoelplein 94 Den haag.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
	t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
2 Honorarium notaris doorhaling beslagen		€ 400,00	€ 84,00	€ 484,00
5 Kadastraal recht (belast btw)		€ 90,00	€ 18,90	€ 108,90
6 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 137,50	nvt	€ 137,50
7 Kosten diverse inzages registers		€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ 479,44
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris <u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>		€ -	€ -	€ 1.452,00
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ 250,00	€ 52,50	€ 302,50
16 = art. 3:273 BW (zuivering) <u>Overige kosten</u>		€ 250,00	€ 52,50	€ 302,50
18 Preferente beslagkosten		€ -	nvt	p.m.
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent) <u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>		€ -	nvt	p.m.
24 = Achterstand VvE		€ -	nvt	€ 10.205,23
TOTAAL:		€ 5.677,50		€ 18.977,57
29 Inzetpremie (1% van inzetсом)	ja / neen	ja / neen		p.m.
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	p.m.
31 Overdrachtsbelasting (2% of 10,4%)				p.m.
33 Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	p.m.