



RoX Legal B.V.

RvH/RM/24.5953

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 november 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Reinwardtstraat 110 te 's-Gravenhage en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negen oktober tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____ grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____ het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in _____ geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____



De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf november tweeduizend vierentwintig vanaf —
dertien uur dertig minuten in de veilingzaal van het Venduehuis der Notarissen te 's- —
Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's-Gravenhage —

Het betreft het volgende registergoed: —

*het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AI,*** —

complexaanduiding 8791-A, appartementsindex 3, omvattende: —

- a. *het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een —
benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, erf en grond, plaatselijk —
bekend Reinwardstraat 108/110/116 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummer —
3664, groot één are en achttien centiaren (1a 18ca); en en —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping —
en verder toebehoren, plaatselijk bekend **2522 AG 's-Gravenhage,** —
Reinwardtstraat 110. —*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE — AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —
Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

*het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AI,*** —
complexaanduiding 8791-A, appartementsindex 3, omvattende: —

- a. *het één/derde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een —
benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, erf en grond, plaatselijk —
bekend Reinwardstraat 108/110/116 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, —
nummer 3664, groot één are en achttien centiaren (1a 18ca); en en —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede —
verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **2522 AG 's-Gravenhage,** —
Reinwardtstraat 110. —*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot —
bewoning bestemde onroerende zaak. —

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —



- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op de website van openbareverkoop en heeft derhalve _____ eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en _____ 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
- inzet en afslag beide op twaalf november tweeduizend vierentwintig in de veilingzaal _____ van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC _____ 's-Gravenhage, vanaf dertien uur en dertig minuten, alsmede via de website op de wijze _____ als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____
- De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip _____ 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in _____ artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- _____ /internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de _____ Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt _____ dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens _____ omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- _____ /internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE _____ bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig _____ mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. _____
- Tot en met achtentwintig oktober tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____ veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Voorwaarden in verband met internetbieden _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____ openbareverkoop. _____
- Aanvulling begrippen** _____
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____ tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
 2. *Handleiding*: _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____ Openbareverkoop.nl. _____
 3. *Notaris*: _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
 4. *Openbareverkoop.nl*: _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____ welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
 5. *Registratie*: _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____ "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____ persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
 6. *Registratienotaris*: _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____



en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____ opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____ internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____ een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____ Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____ Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____ klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____ gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____ vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____ en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____ Deelnemer. _____
4. 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. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____



bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
 personenvennootschap; en _____

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
 combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____
 (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____
 Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
 Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____
 zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____
 Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____
 rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____
 vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____
 personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____
 verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____
 bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____
 personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____
 verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____
 door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____
 verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____
 de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____
 Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____
 ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
 verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik _____
 van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
 ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
 van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____

 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____
 waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal _____
 van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en _____
 nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder _____
 zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____
 toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
 De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____
 relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
 begrepen: _____



- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
 - b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____
 - c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____
- E. **Verloop van de veiling** _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat —
ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —



- hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde -
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet -
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____
Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____
proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____
koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____



- Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te — nemen. —
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. —
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —



ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde — gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —

15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de — koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- — overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in — ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor — rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, — tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de — koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na — bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een — openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde — toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de — verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij — Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft — voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. — Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek — van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te — wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de — Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde — veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en — ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een — minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de — derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als — Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de — Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe — aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal — overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —



3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst ———— terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het ———— indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct ———— in verzuim. ————
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde ———— onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of ———— niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt ———— voldaan, kan Verkoper naar keuze: ————
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling ———— vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod ———— tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; ———— en/of ————
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is ———— overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. ————

G. Belasting ————

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel ———— overdrachtsbelasting verschuldigd. ————

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door ———— toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper ———— uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting ———— verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het ———— werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt ———— tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de ———— veilingkosten. ————

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging ———— van het Registergoed is voor rekening van Koper. ————

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door ———— de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet ———— op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de ———— wetten die daarvoor in de plaats komen. ————

H. Veilingkosten/achterstallige lasten ————

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - ———— waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en ———— de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te ———— geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming ———— tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of ———— gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke ———— kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad ———— éénentwintig procent (21%). ————

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. ————

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____

inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____

een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____

onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____

het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____

zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____

openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van _____*

Eigenaars Reinwardtstraat 108/110/116 te 's-Gravenhage") en het daaraan _____

voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat _____

in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt _____

ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen _____

hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op _____

de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die _____

ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke _____

rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____

komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig december _____

tweeduizend vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die _____

de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en _____

onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de _____

veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____

van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____

Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____

verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____

Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____

Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____

gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____

meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____

in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____

laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____

voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____

Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____

Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____

niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
- opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____



voorzieningenrechter; _____

- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____
afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____
de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____
van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____
zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____
hem in gebruik is, danwel blijkt de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____
grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____
het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkoms van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: administratief onbewoond. _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____
de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____



aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____
vermeld: _____

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid _____
publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken _____

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang —
en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers _____

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Den Haag _____

Datum in werking tien juni tweeduizend dertien _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 80145/58 **Ingeschreven op** achtentwintig december —
tweeduizend twintig om negen uur en éénentwintig minuten _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: tien juni tweeduizend dertien _____

Reeds is het volgende gebleken inzake aanschrijving dwangsom: De Koper op de —
veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en eventueel te _____
betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke dan ook en —
hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. De _____
aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, —
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de —
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of —
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de —
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____



executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of —
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij —
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper —
aanvaardt dit uitdrukkelijk. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twintig oktober tweeduizend —
verleden voor een plaatsvervanger van mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's- —
Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op drieëntwintig —
oktober tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 16881, nummer 8, —
- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op zesentwintig —
november negentienhonderd negenenzeventig verleden voor G.J.F. Scholten, —
destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten —
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rijswijk op —
zesentwintig november negentienhonderd negenenzeventig in register Hypotheken —
4, deel 5380 nummer 42 alsmede naar het bij die akte van splitsing in —
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is —
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen —



in Nederland, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd _____ drieënzeventig voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte _____ een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare _____ Registers, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor _____ vermelde akte van splitsing. _____

L. Energielabel _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

M. Voorbehoud recht van beraad _____

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en _____ afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de _____ verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de _____ executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te _____ maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling _____ bij inzet en afslag is geconstateerd. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT