

086776.01/AK1/JR

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op acht januari tweeduizend zesentwintig ----
door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam: -----

1. Algemene informatie -----

1.1 datum en plaats -----

De executoriale verkoop vindt plaats op **tien februari tweeduizend zesentwintig om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur)** in het **Venduehuis der Notarissen aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage**, voor mij, notaris of voor een van de andere ----
(toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven -----
website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden -----
gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene -----
omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen, dan zal de ----
veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de -----
hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt. -----

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze -----
voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van ----
Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden. -----

1.2 registergoed -----

Het registergoed is: -----

**het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning ----
met achterbalkon op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend
2572 HL 's-Gravenhage, Kaapstraat 100, kadastraal bekend gemeente 's- -----
Gravenhage sectie AB complexaanduiding 5488 A, appartementsindex 2, -----
uitmakende het vier/dertigste (4/30^e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap -----
bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht van twee percelen grond -----
eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen aan de Kaapstraat en de -----
Boerenstraat te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten --
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 3976 en 3977, -----
respectievelijk groot één are en negenendertig centiare (1 a 39 ca) en één are en --
zesenveertig centiare (1 a 46 ca), met de rechten van de erfpachter op de zich op --
die grond bevindende opstallen met verder toebehoren, plaatselijk bekend -----
Kaapstraat 98 tot en met 108 (even) te 's-Gravenhage; -----
de erfpachtscanon per halfjaar bedraagt twaalf euro en tweeënnegentig eurocent --
(€ 12,92) te vermeerderen met de beheerskosten ad zestien euro en vijftig eurocent
(€ 16,50), welke bedragen achteraf worden gefactureerd; -----
hierna te noemen: 'het registergoed'. -----**

1.3 eigenaar/schuldenaar -----

De eigenaar van het registergoed is: -----

Enz. -----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden -----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor -----
 Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze -----
 voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor -----
 zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in -
 de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De -----
 Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf -----
 december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's- -----
 Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het -
 kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken -----
 Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor -----
 Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. -----

1.12 uitoefening recht van parate executie -----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader ----
 moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar -
 en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale ----
 verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor -----
 aansprakelijk houden. -----

2. Informatie over het registergoed -----

2.1 feitelijke objectinformatie -----

- milieu -----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
 en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het -----
 registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet ----
 bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid ----
 schadelijke materialen bevinden. -----

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum ---
 zestien september tweeduizend vijftientig van de Omgevingsdienst. -----

- funderingsinformatie -----

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het -
 Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst ----
 voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van -----
 funderingsproblemen. -----

- energielabel -----

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed -----
 geregistreerd. -----

- Aanvaarding "as is, where is" -----

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE -----

genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten -
 welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige ---
 aanspraak jegens de verkoper of de notaris. In dit kader is koper er zich van bewust dat -
 een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit, 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 het registergoed dus in alle opzichten op basis van het "as is, where is"
 principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, ----
 technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en koper heeft ter -
 zake van de staat van het registergoed, behoudens eventuele expliciete -----
 garanties/verklaringen in deze akte, geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens --
 de verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de verkoper en
 de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij -
 ter zake de juistheid van het registergoed mededelen of waarvan mededeling achterwege
 blijft. -----

2.2 juridische informatie -----

- bestemming -----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt -----
 verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel ----
 wordt aangegeven: woonfunctie. -----

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning -----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. -----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning. -----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of -
 andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen ----
 naar een akte heruitgifte in erfpacht op vierentwintig november tweeduizend tien verleden
 voor mr. F.F. Lalmahomed, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is -----
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in ---
 register Hypotheken 4, op vijftentwintig november tweeduizend tien in deel 59135, -----
 nummer 198. -----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

"De heruitgifte in erfpacht -----

*Daar het recht van erfpacht met dertig november negentienhonderd zes en negentig is --
 geëindigd, heeft de gemeente 's-Gravenhage met ieder van de genoemde erfpachters of
 hun rechtsvoorgangers een overeenkomst tot heruitgifte gesloten op basis van de -----
 Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van
 erfpacht voor bepaalde tijd en voor omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op -
 gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. 1993) en -
 een daartoe strekkend aanbod door de gemeente aan de erfpachters en/of hun -----*

- rechtsvoorgangers, geaccepteerd voor: -----
- a. het appartementsrecht onder 1 gemeld op vier april negentienhonderd zeven en ---- negentig, bekrachtigd door het besluit namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van negen april negentienhonderd zeven en negentig, ---- nummer 97404499; -----
 - b. het appartementsrecht onder 2 gemeld op één en twintig september ----- negentienhonderd zes en negentig, bekrachtigd door het besluit namens ----- Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van dertig ----- september negentienhonderd zes en negentig, nummer 96412841; -----
 - c. het appartementsrecht onder 3 gemeld op elf oktober negentienhonderd vier en ---- negentig, bekrachtigd door het besluit namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van vijf en twintig oktober negentienhonderd vier en ----- negentig, nummer 94413737; -----
 - d. het appartementsrecht onder 4 gemeld op acht en twintig september ----- negentienhonderd vier en negentig, bekrachtigd door het besluit namens ----- Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van elf oktober ----- negentienhonderd vier en negentig, nummer 94412894; ----- bij besluit namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage - van zeventien juli tweeduizend één onder nummer 200107917 is de afkoop van de - erfpachtcanon goedgekeurd; -----
 - e. het appartementsrecht onder 5 gemeld op veertien september negentienhonderd -- zes en negentig, bekrachtigd door het besluit namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van drie en twintig september negentienhonderd -- zes en negentig, nummer 96412453; -----
 - f. het appartementsrecht onder 6 gemeld op zeven en twintig september ----- negentienhonderd zes en negentig, bekrachtigd door het besluit namens ----- Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage van negen oktober - negentienhonderd zes en negentig, nummer 96413565. -----
- Ter uitvoering van deze overeenkomsten verklaarden de verschenen personen, ----- handelend als gemeld, dat de erfpachter bij deze afstand doet 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 de erfpachter, die het recht - van erfpacht aanvaardt op: -----
- twee percelen grond, gelegen te 's-Gravenhage aan de Kaapstraat en de ----- Boerenstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, nummers ---- 3976 en 3977, respectievelijk groot één are negen en dertig centiare en één are zes en veertig centiare, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, Kaapstraat 98 tot en met -- 108 (even nummers). -----
- Deze vestiging geschiedt onder de navolgende voorwaarden en ----- bepalingen: -----

1. *Het recht van erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de -----
uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AB 1986 herz. 1993), voor zover deze niet in strijd zijn met dwingendrechtelijke -----
bepalingen. -----*
2. *Het recht van erfpacht wordt gerekend te zijn ingegaan op heden en wordt -----
eeuwigdurend gevestigd. -----*
3. *Conform de voorwaarden en financiële verplichtingen, zoals die zijn vastgelegd in --
zes Obligatoire Overeenkomsten, waarvan kopieën aan deze akte zijn gehecht. -----*
4. *De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt in totaal een duizend drie honderd vier en -----
veertig euro en vijf en vijftig eurocent (€ 1.344,55), welke canon is berekend naar ---
een totale grondwaarde bij heruitgifte van twintig duizend vier honderd vijf en zestig
euro en negen en veertig eurocent (€ 20.465,49), verhoogd met een bedrag aan ---
beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993. -----*
5. *Bestemming en gebruik. -----*
 - a. *De grond op de bijbehorende tekeningen met grijze kleur aangegeven, is -----
bestemd voor een bebouwing met een meergezinswoning met bijbehorend erf,
waarvan de begane grond eventueel als winkel mag worden gebruikt; -----
De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook, welke op de -----
bijbehorende tekening is aangegeven. -----*
 - b. *De bebouwing moet bestaan uit drie bouwlagen boven peil met platte -----
afdekking. -----*
 - c. *Het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 98 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met achtertuin en verder
toebehoren; -----
het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 100 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder
toebehoren; -----
het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 102 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en -----
verder toebehoren; -----
het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 104 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en -----
verder toebehoren; -----
het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 106 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder
toebehoren; -----
het appartementsrecht plaatselijk bekend als Kaapstraat 108 omvat het -----
uitsluitend gebruik van de winkelruimte en verder toebehoren; -----*
 - d. *De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in artikel 5.a. --
bepaalde worden gebruikt. -----*

6. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing. -----
 De verschenen persoon sub B verklaarde, dat de erfpachter een exemplaar van de -----
 Algemene Bepalingen heeft ontvangen, met de inhoud daarvan bekend is en het ervoor -
 te houden, dat die Algemene Bepalingen woordelijk in deze akte zijn opgenomen en -----
 daarmee één geheel uitmaken; de verschenen persoon sub B verbindt de erfpachter bij
 deze jegens de gemeente 's-Gravenhage om deze Algemene Bepalingen, voor zover ---
 deze betrekking hebben op het bij deze akte verleende recht van erfpacht, te zullen -----
 nakomen en te zullen opleggen aan- en te laten aannemen door zijn/hun -----
 rechtsopvolger(s) onder bijzondere of algemene titel; wordende één en ander door de ---
 verschenen persoon sub A voor en namens de gemeente 's-Gravenhage aangenomen. -
 Canonverplichting -----
 De jaarlijkse erfpachtcanon zoals hiervoor is berekend wordt als volgt onderverdeeld: ---
 a. voor wat betreft het appartementsrecht onder 1: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van twee honderd twee en twintig euro en vijf en dertig eurocent (€ 222,35), welke --
 canon is berekend naar een grondwaarde van drie duizend drie honderd negen en -
 zestig euro en twee en dertig eurocent (€ 3.369,32), en een canonpercentage van --
 zes zes/tiende (6,6%), verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in --
 artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; de aanpassing van het canonpercentage zal
 om de vijf jaar geschieden conform artikel 11.2 van de AB 1986 herz. 1993, voor de
 eerste maal op één januari tweeduizend twee; -----
 b. voor wat betreft het appartementsrecht onder 2: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van een honderd negen en tachtig euro en drie en twintig eurocent (€ 189,23), welke --
 canon is berekend naar een grondwaarde van twee duizend acht honderd zeventig -
 euro en zestien eurocent (€ 2.870,16), en een canonpercentage van zes zes/tiende
 (6,6%), verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van --
 de AB 1986 herz. 1993; -----
 de aanpassing van het canonpercentage zal om de vijf jaar geschieden conform ---
 artikel 11.2 van de AB 1986 herz. 1993, voor de eerste maal op één januari -----
 tweeduizend twee; -----
 c. voor wat betreft het appartementsrecht onder 3: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van een honderd vier en negentig euro en zeven en zestig eurocent (€ 194,67), ----
 welke canon is berekend naar een grondwaarde van twee duizend negen honderd -
 vier en negentig euro en vijf en negentig eurocent (€ 2.994,95), en een -----
 canonpercentage van zes vijf/tiende (6,5%), verhoogd met een bedrag aan -----
 beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; -----
 de aanpassing van het canonpercentage zal om de vijf jaar geschieden conform ---
 artikel 11.2 van de AB 1986 herz. 1993, voor de eerste maal op één juli -----

- tweeduizend; -----
- d. voor wat betreft het appartementsrecht onder 4: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van twee honderd elf euro en een eurocent (€ 211,01), welke canon is berekend ----
 naar een grondwaarde van drie duizend twee honderd vier en veertig euro en drie --
 en vijftig eurocent (€ 3.244,53), en een canonpercentage van zes vijf/tiende (6,5%),
 verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB ----
 1986 herz. 1993; -----
 een rechtsvoorganger van de erfpachter sub B4 heeft deze canon alsmede de -----
 beheerkosten zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen 1986 herziening 1993 voor
 de gehele duur van het recht van erfpacht afgekocht door betaling aan de gemeente
 van een bedrag van drie duizend twee honderd vier en veertig euro en drie en vijftig
 eurocent (€ 3.244,53), zijnde de grondwaarde, en een bedrag van een honderd -----
 zestig euro en vier en zestig eurocent (€ 160,64), zijnde de gekapitaliseerde waarde
 van de beheerkosten; -----
 gemelde bedragen werden door de Gemeente 's-Gravenhage ontvangen in -----
 november tweeduizend één, waarvoor kwijting bij deze; -----
- e. voor wat betreft het appartementsrecht onder 5: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van een honderd zeven en negentig euro en vijf en tachtig eurocent (€ 197,85), -----
 welke canon is berekend naar een grondwaarde van twee duizend negen honderd -
 vier en negentig euro en vijf en negentig eurocent (€ 2.994,95), en een -----
 canonpercentage van zes zes/tiende (6,6%), verhoogd met een bedrag aan -----
 beheerkosten als bedoeld in artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; -----
 de aanpassing van het canonpercentage zal om de vijf jaar geschieden conform ----
 artikel 11.2 van de AB 1986 herz. 1993, voor de eerste maal op één januari -----
 tweeduizend twee; -----
- f. voor wat betreft het appartementsrecht onder 6: -----
 een erfpachtcanon - ingaande één december negentienhonderd zes en negentig - --
 van drie honderd negen en twintig euro en vier en veertig eurocent (€ 329,44), welke
 canon is berekend naar een grondwaarde van vier duizend negen honderd een en -
 negentig euro en acht en vijftig eurocent (€ 4.991,58), en een canonpercentage van
 zes zes/tiende (6,6%), verhoogd met een bedrag aan beheerkosten als bedoeld in --
 artikel 8.1 van de AB 1986 herz. 1993; -----
 de aanpassing van het canonpercentage zal om de vijf jaar geschieden conform ----
 artikel 11.2 van de AB 1986 herz. 1993, voor de eerste maal op één januari -----
 tweeduizend twee. -----
- Slotverklaringen -----
1. Het voormelde recht van erfpacht, gevestigd bij akte op één maart -----
 negentienhonderd drie en twintig verleden voor C.A.E. Pool, destijds notaris te 's- ---

Gravenhage, bij afschrift overgeschreven op het hypotheekkantoor te 's-Gravenhage in deel 1854 nummer 22, is hiermede teniet gegaan. -----

*Op grond van het bepaalde in artikel 5:143 van het Burgerlijk Wetboek blijft -----
voormelde splitsing in appartementsrechten voortbestaan.” -----*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper ---
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de ---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. ---
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht ----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen -----

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit -----
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee
heeft de verkoper bij de gemeente Den Haag geïnformeerd naar de aanwezigheid van ---
publiekrechtelijke beperkingen. -----

Volgens een bericht van de gemeente Den Haag, met datum twee oktober tweeduizend -
vijfentwintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, --
notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat --
deze mededeling onjuist is. -----

De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet
bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of -----
onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn
ingeschreven. -----

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de -----
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben --
overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers
na vandaag zijn voor risico van de koper. -----

- appartementsplitsing -----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in --
appartementsrechten bij akte van splitsing op éénendertig augustus negentienhonderd --
drieënzeventig verleden voor een waarnemer van H. van Beusekom, destijds notaris te --
's-Gravenhage. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te
Rijswijk op vier september negentienhonderd drieënzeventig, in register Onroerende ----
Zaken Hypotheken 4, deel 4186, nummer 134. -----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van -----
Eigenaars Kaapstraat 98/108 (even nummers) te 's-Gravenhage, gevestigd te 's- -----
Gravenhage, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing -----

vastgesteld. -----
 De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer -----
 50007289. -----

- *verklaring vereniging van eigenaars* -----

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars: -----

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat --
 de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd. -----
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat --
 de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars. -----

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt. -----

2.3 gebruik -----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende: -----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de -----
 eigenaar. -----

Volgens een bericht van de gemeente Den Haag, met datum één oktober tweeduizend --
 vijfentwintig, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van --
 het registergoed dan de eigenaar. -----

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van --
 het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop -----
 plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor --
 zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op --
 grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven. -----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of
 personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet ---
 bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de --
 wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij -----
 onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot
 ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de -----
 voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor -----
 rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de ---
 koper tot ontruiming. -----

Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats. -----

- *bepalingen in verband met het niet inroepen van het huurbeding* -----

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft --
 dat ook met instandhouding van de (eventuele) huurovereenkomst kennelijk een -----
 voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van
 artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen ---
 inroepen, te voldoen. -----

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder -----
 handhaving van de (eventuele) lopende huurovereenkomst(en). In aanvulling op artikel --

24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de (eventuele) huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de (eventuele) huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met zeshonderd vijftien euro en vijftig eurocent (€ 665,50) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
 - b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de (eventuele) aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: nul euro (€ 0,00) per éénendertig december tweeduizend vijftientig.
- Voor zover deze kosten nog niet zijn betaald komen de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instantie bedraagt de bijdrage aan de vereniging van eigenaars: tachtig euro (€ 80,00) per maand.
 - d. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten, bijdrage aan de vereniging van eigenaars (behoudens voormelde achterstallige bijdragen).

3.2 fiscaal -----

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, --
maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. -----

3.3 aanvulling op de AVVE -----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de -
navolgende bepaling, luidende: -----
*"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om -
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren --
moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ----
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt --
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van
de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de -----
uiteindelijke koper."* -----
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als 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, dan moeten
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald -----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek ---
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. -----
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest -
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en --
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete ---
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete. -----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris ---
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs -
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00). -----
- e. In afwijking van het bepaalde in de AVVE wordt hierbij bepaald dat: -----
 - (a) het afslagbedrag, zijnde de optelling van het bedrag in de eerste fase (opbod) -
en het bedrag in de tweede fase (afslag), de koopsom vormt. -----
 - (b) indien in de laatste dertig seconden voor het einde van de Inzet een nieuw Bod
wordt gedaan, zal de Inzet automatisch naar zestig seconden worden verlengd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) -----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling. -----

4.1 wijze van veilen -----

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de ----
AVVE. -----

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag -----
aansluitend bij afmijning. -----

- afmijnen zonder afroepen -----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op - artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het ---- woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de ----- notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment - dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag -- het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het - bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden. -----

4.2 bieden -----

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. -----

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden -----

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

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). -----

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de ----- volgende 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 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. -----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing ----- (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden - is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. -- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of -----

personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, --
 komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling
 van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer
 anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. -----

9. De in lid 9 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. -----

4.4 inzetpremie -----

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. -----

4.5 legitimatie -----

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren ---
 door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. -----

4.6 gegoedheid -----

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden ---
 aangetoond door: -----

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of ----
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin ---
 van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt -
 dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de -----
 bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling
 niet ouder zijn dan vier (4) weken. -----

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door

de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen. -----

5.3 waarborgsom -----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van -----
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom. -----

5.4 verzoekschriftprocedure -----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de -----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te -----
leggen. -----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de ----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde -----
opschortende voorwaarde niet van toepassing. -----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen -----
rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze ----
overeenkomst niet goedkeurt. -----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de -----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de -----
bieder de waarborgsom geheel terug. -----

5.5 risico-overgang -----

Het registergoed is een tot bewoning bestemde recht op een aandeel in een onroerende
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto --
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek. -----

Instemming verkoper -----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Jiska Mariëlle Yvon Rob, geboren te ----
Arnhem op achttien mei negentienhonderd vierenzeventig, werkzaam ten kantore van --
mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam, Posthoornstraat 13-
15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd met deze -----
voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam -----
gebleken. -----

Ondertekening -----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en dertig minuten (13:30).