

Paets van Troostwijkstraat 245, 2522DS 'S- GRAVENHAGE (45155)



Appartement

De woning op de tweede en derde verdieping met achterbalkons en verder toebehoren



Beschrijving

De woning op de tweede en derde verdieping met achterbalkons en verder toebehoren

Veilinginfo

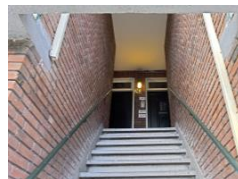
Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 3 maart 2021
Inzet	woensdag 3 maart 2021 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 3 maart 2021 vanaf 13:30
Kantoor	Bakker & Neve Netwerk Notarissen Loevestein 12 2352 KM Leiderdorp T: 071 589 92 01 F: 071 541 13 92 E: info@notarissen.tv

Behandelaar M. van 't Veer

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1934
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	115 m ²
Woninginhoud	320 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AI, sectie AI, complexaanduiding 9272, appartementsindex 3.

Financieel



Lasten

Indicatie kosten veiling € 6.382,00 (per 27-01-2021 om 10:36 uur)

Bijzonderheden

Volgens het taxatierapport van 2 februari 2021 is gebleken dat de elektra erg gevaarlijk is en door lekkages is de op de bovenste verdieping de stroom uitgevallen en niet bruikbaar meer. Dit dient op korte termijn aangepakt te worden om brand te voorkomen. Vanwege de lekkages en de gevaarlijke bedrading dient de veilingkoper rekening te houden met herstelkosten.

Volgens de akte van splitsing is de omschrijving DE WONING GELEGEN OP DE TWEEDE EN DERDE VERDIEPING MET ACHTERBALKON EN VERDER TOEBEHOREN.

Het splitsingsreglement is opvraag bij de notaris.

Voor zover bekend is het registergoed bewoond door een derde.

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed.

Daarbij

is haar gebleken, dat het registergoed mogelijk aan derden in huur of gebruik is afgestaan.

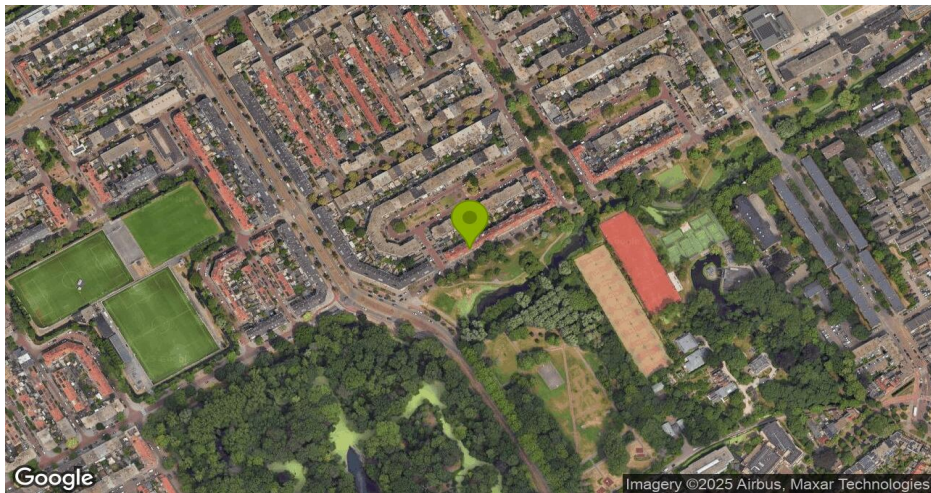
Voor het geval daar sprake van mocht zijn dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De verkoper heeft het verlot tot het invoeren van het huurbeding aan de voorzieningenrechter gevraagd. Het gevraagde verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de Voorzieningenrechter bekend is, zal dit op de website worden vermeld. De koper aanvaardt een eventueel door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn.

De kostenverdeling is opgenomen in de - te publiceren - akte van vaststelling veilingvoorwaarden.

De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.





Bijlage

45155_Splitsingsakte.pdf

De registratie naam	Bewijzing	Inleveringsdatum	De bewijsvoerder
596 199	's-Gravenhage	23 DEC. 1985	738 24 90
Aantekeningen: <i>Winkel, Kerkstraat voor 17399</i>			met Zakken 1/11 volgebied

Heden de twintigste december negentienhonderd-
vijftientachtig verscheen voor mij, mr Jan Willem Frederik van Golverdinge Schut, kandidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage, hierna te noemen "notaris", waarnemende het vacante kantoor van mr Assuerus Maria Joseph Verheggen, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage; ~~te 's-Gravenhage, hierna te noemen "notaris", wonende~~ te 's-Gravenhage, volgens zijn verklaring ten deze handelend als mondeling lasthebber van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "KILROCK ONROEREND GOED B.V.", die verklaarde dat zijn genoemde lastgeefster eigenares is van:-----
- het pand bestaande uit een benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, gelegen aan de Paets van Troostwijkstraat 249, 247, 245 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nummer 4951 groot één are vijftig centiare;-----
van welk onroerend goed de vennootschap voornoemd, de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op één november negentienhonderdvierentachtig in deel 6914 nummer 47 van een afschrift van een akte van transport, bevattende kwijting voor de koopprijzen en afstand van het recht bij wanprestatie ontbinding krachtens het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek te worden, op diezelfde dag voor mr A.M.J. Verheggen, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden.-----
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot het splitsen in appartementsrechten van dit onroerend goed overeenkomstig het bepaalde in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot het vaststellen van een reglement, als bedoeld in artikel 875e, lid d van dat wetboek, waartoe een plan van de woonlagen van het onroerend goed is uitgelegd, hetwelk aan deze akte is gehecht en waarop door de Hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage blijkens diens aantekening van drie december negentienhonderd vijftientachtig is verklaard, dat de complexaanduiding zal luiden 9272- A en waarop de gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, met een Arabisch cijfer zijn aangegeven dat het gebouw de navolgende appartementsrechten zal bevatten:-----
1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot
- het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met achtertuin en verder toebehoren,-----
- plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 249-----
- te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nummer 9272 A-1, uitmakende het één/vierde aandeel in de gemeenschap bestaande uit
- het hiervoor breder omschreven onroerend goed;-----

2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 247 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nummer 9272 A-2, uitmakende het één/vierde aandeel in de sub 1 vermelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping met achterbalkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nummer 9272 A-3, uitmakende het twee/vierde aandeel in de sub 1 vermelde gemeenschap;

Thans verklaarde de comparant over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 875e lid d van het Burgerlijk Wetboek en verklaarde hij voorts, dat -voor zover bij deze akte niet anders is bepaald- als zodanig zullen gelden en mitsdien op deze splitsing van toepassing zullen zijn:

A. de bepalingen van het Reglement van Splitsing van de Koninklijke Notariële Broederschap, vast-gesteld bij akte tweeëntwintig november negentienhonderddrieëntachtig voor notaris mr H.M.Sasse te Arnhem verleend, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op dertig december negentienhonderddrieëntachtig in deel 6640 nummer 1, welke bepalingen worden gescht woordelijk indeze akte te zijn opgenomen en daarmede één geheel uit te maken met de aanvullingen en eventuele wijzigingen sub B gemeld, en

B. de navolgende **BIJZONDERE BEPALINGEN**:

a. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars bedoeld in artikel 30 genaamd "VERENIGING VAN EIGENAARS PAETS VAN TROOSTWIJKSTRAAT 249/247/245 te 's-Gravenhage, gevestigd te 's-Gravenhage;

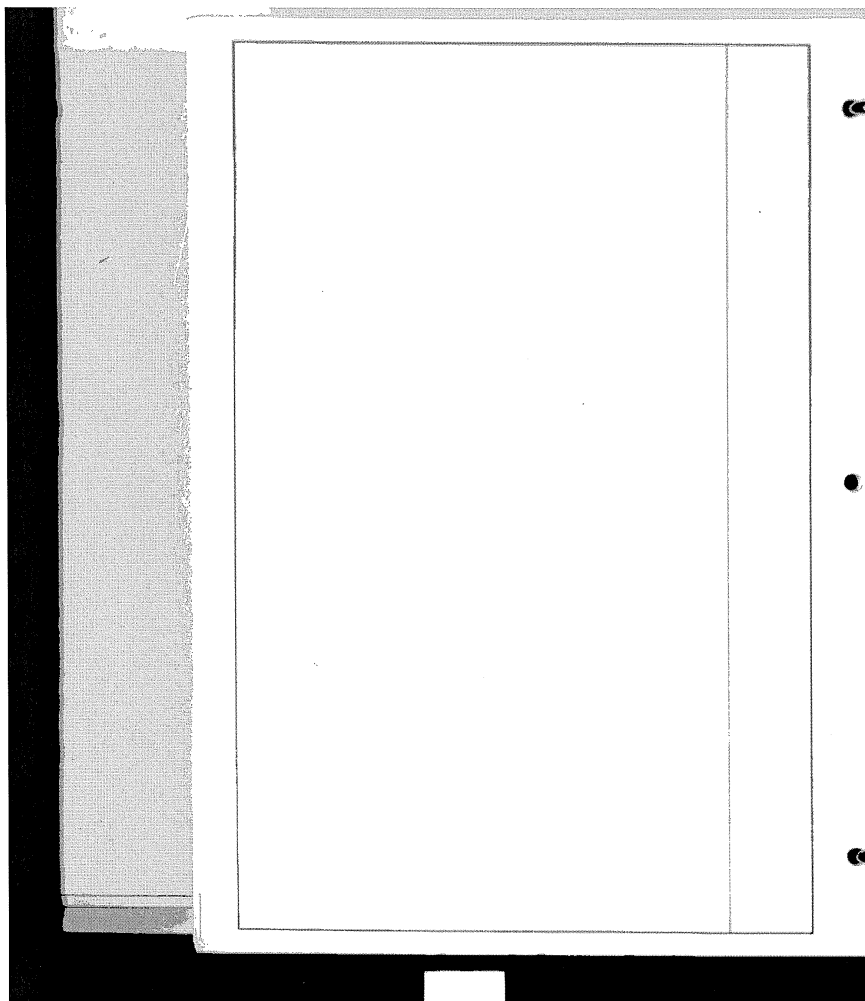
b. De bestemming van het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 16 lid 4, is die van woning;

c. Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar. De voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 5 lid 2 verschuldigd per maand, zijn bij vooruitbetaling te voldoen op de eerste van de maand, voor het eerst op de eerste dag der maand volgende op het tijdstip waarbij de vereniging twee of meer leden heeft;

d. De eigenaars zijn (ieder) voor één/vierde onderscheidenlijk twee/vierde gedeelte in de gemeenschap gerechtigd- in welke gedeelte eveneens de gemeenschappelijke baten tussen de eigenaars worden verdeeld- respectievelijk verplicht bij te dragen in de gemeen-

Opmerking:	's-Gravenhage	De bewaarder:	2558 34 91
			enig / vervolgbid

schappelijke schulden en kosten (artikel 4 leden 1, 2, 3 en 4).
 In afwijking van het daarentrent bepaalde in de artikelen 9 en 17 is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het tot zijn privégeedeelte behorende balkon(s) met de borstvering(en) en afscheiding(en) voor eigen rekening te onderhouden.
 e. Het minimum-bedrag, bedoeld in artikel 8 lid 4 wordt vastgesteld op éénduizend gulden (f 1.000,--).
 f. Het aantal eigenaars, bedoeld in artikel 33 lid 3, dat zelfstandig bevoegd is een bijzondere vergadering bijeen te roepen, wordt vastgesteld op twee.
 g. Het in artikel 34 lid 2 bedoelde maximum aantal stemmen wordt vastgesteld op drie, te weten voor elk appartement één stem.
 h. De maximum-bedragen, bedoeld in artikel 38, leden 2 en 5 en in artikel 41, leden 4 en 5, worden in alle gevallen vastgesteld op éénduizend gulden (f 1.000,--).
 i. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 33 lid 5, wordt voor de eerste maal tot voorzitter benoemd de lastgeefster van de comparant, voornoemd.
 Van de vergunning tot splitsing in appartementsrechten van Burgemeester en Wethouders te 's-Gravenhage, blijkt uit een daartoe strekkend besluit de dato vijftien november negentienhonderdvijfentachtig, waarvan een afschrift aan deze akte is gehecht.
 Voor alle gevolgen dezer akte verklaarde de comparant woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, be-waarder dezer minute.
 De comparant is mij, notaris, bekend.
 WAARVAN AKTE in minuut is verlezen te 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
 Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.
 w.g. J.W.F.v.Golverdinge Schut.
 Voor afschrift: w.g. J.W.F.v.Golverdinge Schut.
 Ondergetekende, mr Jan Willem Frederik van Golverdinge Schut, kandidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage, waarnemende het vacante kantoor van mr Asaueus Marie Joseph Verheggen, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten van het kad. perceel

Gemeente 's-GRAVENHAGE

Sectie AI Nr.4951.

d.d. 24 November 1985

de Notaris,
vacant kantoor

Mr. A. M. J. VERHEGGEN
NOTARIS

[Handwritten signature]

Ondergetekende, bewaarder van het kada-
ster en de openbare registers te 's-Gravenhage
verklaart, dat voor het ~~de~~ in de splitsing betrok-
ken ~~perceel~~ kadastrale gemeente:

's-GRAVENHAGE Sectie: **AI**

nummer(s) **4951**

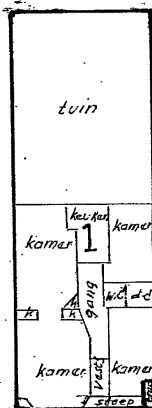
de complexaanduiding is: **9272 A**

's-Gravenhage **3 DEC 1985**

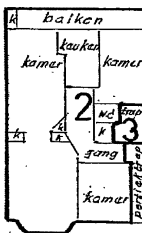
[Handwritten signature]
J. J. P. M. Ahnis
commissie A

3 ^e verd.
2 ^e verd.
1 ^e verd.
begane grond

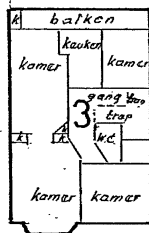
doorsnede 1:200



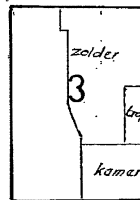
249
beg. grond 1:200



247
1^e verd. 1:200

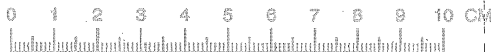


245
2^e verd. 1:200



3^e verd. 1:200

PAETS VAN TROOSTWIJKSTR.
situatie 1:1000



Voor afschrift:
w.g. J.W.F.v.Golverdinge Schut

Ondergetekende, mr Jan Willem Frederik van Golverdinge Schut,
waarnemer van het vacante kantoor van mr Assuerus Marie Joseph
Verheggen, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage,
verklaart dat de onderhavige tekening eensluidend is met de ter
overschrijving aangeboden tekening.

No. 17399

Bewaring 's-Gravenhage

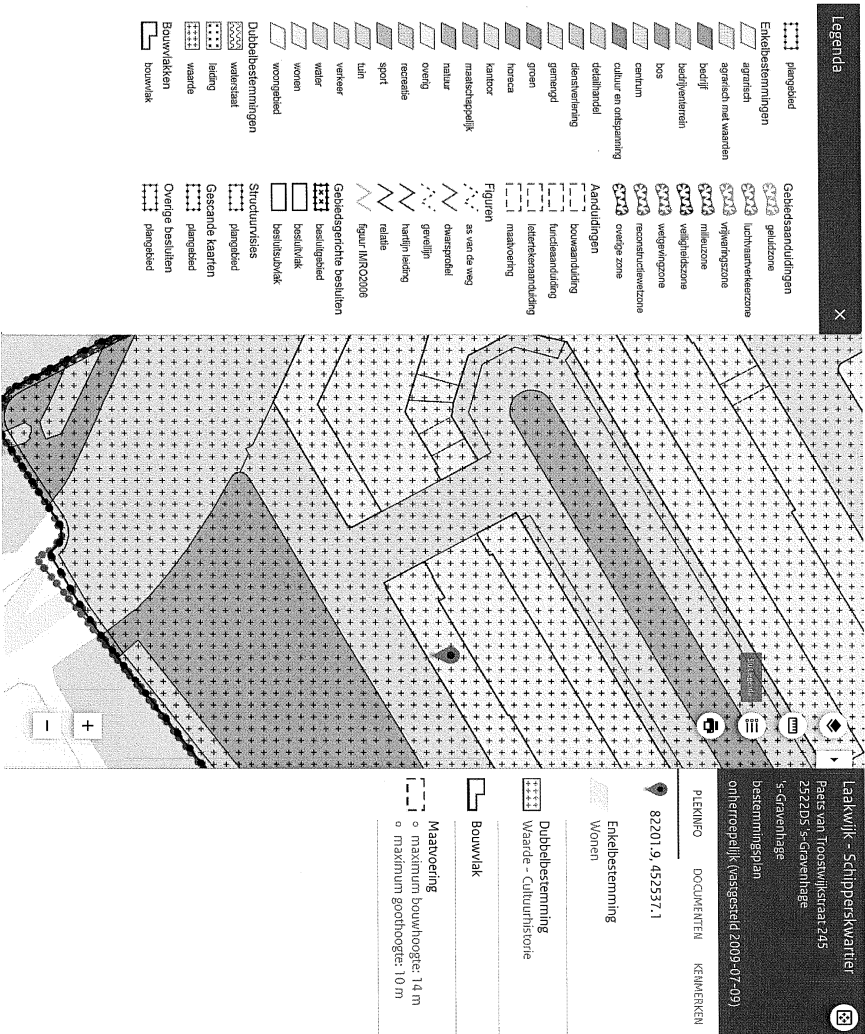
De tekening behoort bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 7338 nr. 34

De Bewaarder,

Bijlage

45155_Overige documenten.pdf



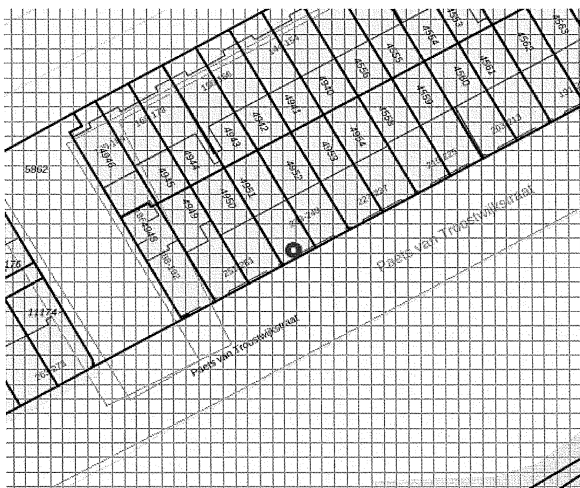


Rapport Bodemloket

Geen locatiecode

OR: Stadsdeel Laak te Den Haag

Datum: 14-07-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- ☐ Gegevens aanwezig, status onbepaald
- ☐ Saneringsactiviteit
- ☐ Vollopende onderzoek/gesaneerd
- ☐ Onderzoek uitvoeren
- ☐ Historie bekend

Mijnsteengebieden

- ☐ Mijnsteengebieden, Limburg
- ☐ Besluit Bodemkwaliteit

Geen locatiecode OR: Stadsdeel Laak te Den Haag

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: OR: Stadsdeel Laak te Den Haag
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:
Locatiecode gemeentelijk BIS: AA051816427
Adres: 's-Gravenhage
Gegevensbeheerder: Omgevingsdienst Haaglanden
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:
Omschrijving:

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NEN 5740	Ingenieursbureau Den Haag		2019-09-02

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Omgevingsdienst Haaglanden
https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen_bodemdocumenten

2 Disclaimer

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

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

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



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 2522DS

Aanmaakdatum/-tijd: 14-7-2020, 20:35:16



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

-  Stedelijk gebied – 40-60 %
-  Stedelijk gebied – 60-80 %
-  Stedelijk gebied – 80-100 %

Dit postcodegebied (2522DS) bevat 10 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

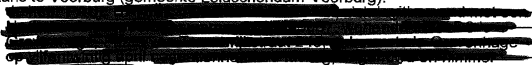
Disclaimer

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) ontwikkelde in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Bijlage

45155_Akte van verdeling.pdf

Hyp. 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster op de kadastrale dienst
Zoetermeer 024 40340/167		
06-05-2004 09:00		
Duynstas mr. F.H.A.A. / 413406 GB BESSEM		 vervolgblad
Aantekeningen:		
1 volgbladen		Kadaster
413406 GB		
VERDELING		
Heden, vijf mei tweeduizendvier- verschenen voor mij, Mr Maria Catharina Elizabeth Mulder, kandidaat- notaris, wonende te Zoetermeer, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van Mr Felix Henricus Anthonius Alphonsus Duynstee, notaris te Voorburg (gemeente Leidschendam-Voorburg): 1.  hierna ook te noemen: "de man"; 2.  hierna ook te noemen: "de vrouw". De comparanten verklaarden: EINDE SAMENLEVING De man en de vrouw hebben sinds juni tweeduizend drie een gemeen- schappelijke huishouding gevoerd. Gemeelde gemeenschappelijke huishouding hebben partijen in oktober tweeduizend drie beëindigd, in het kader waarvan zij een mondeling overeenkomst hebben gesloten onder meer met betrekking tot na te melden registergoed met de daarop rustende hypothecaire lening en bijbehorende polissen. REGISTERGOED Aan de man en de vrouw behoort in eigendom toe, ieder voor de onverdeelde - heeft: het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met achterbalkons en verder toebeloren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245 te 2522 DS 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI- nummer 9272 A-3, uitmakende het twee/vierde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, grond en verder toebehooren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245/247/249 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nummer 4951, groot een are vijftig centiare. EIGENDOMSVERKRIJGING Gemeelde eigendom is door de man en de vrouw verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op twintig mei tweeduizend drie in Register Hypotheken 4 deel 40132 nummer 141 van een afschrift van een akte van levering ingevolge koop, op negentien mei tweeduizend drie voor Mr H.R.		
1		

Hypotheken 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40340/167 06-05-2004 09:00

10-11

Aantekeningen	
	Spelt, notaris te 's-Gravenhage, verleden. — Die akte vermeldt kwijting voor de betaling van de koopsom en de verklaring — dat noch verkoper noch koper zich terzake van die koop en levering nog op — een ontbindende voorwaarde kan beroepen. — HYPOTHEEK — Ter financiering van gemeld registergoed is door de man en de vrouw een — lening aangegaan met de naamloze vennootschap Fortis Bank Nederland — N.V., gevestigd te Utrecht, in hoofdsom groot eenhonderd- — vierenzeventigduizend euro (€ 174.000,00) blijkens een akte van geldlening — met hypotheekstelling, op negentien mei tweeduizend drie voor genoemde — notaris Spelt, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op twintig mei tweeduizend — drie in Register Hypotheken 3 deel 30201 nummer 191 met voormeld regis- — tergoed als onderpand. — Aangezien de man onmiddellijk na het passeren van deze akte zal overgaan — tot herfinanciering van gemelde hypothecaire geldlening, heeft geen ontslag — uit de hoofdelijke aansprakelijkheid ten behoeve van de vrouw plaats te — vinden. — VERDELING — Ter uitvoering van bedoelde mondelinge overeenkomst verklaarden de com- — paranten, onder de hierna te melden bepalingen bij deze toe te delen en te — leveren aan [REDACTED], die als zodanig aan- — vaardt: — a. de volle eigendom van het hiervoor omschreven registergoed, plaatselijk — bekend Paets van Troostwijkstraat 245 te 's-Gravenhage; — b. de aan de partijen bekende polissen van levensverzekering die aan — gemelde hypothecaire geldlening zijn gekoppeld, door partijen afgesloten bij — de naamloze vennootschap AXA Leven N.V. onder polisnummer 5054629L — en 5054628K; — onder de verplichting voor zijn rekening te nemen en als eigen schuld te vol- — doen de voormelde schuld, waarvoor gemeld registergoed hypothecair is ver- — bonden, en de kosten verbonden aan de levering van voormeld registergoed — onder vrijwaring van mevrouw voor elke aanmaning deswege. — BEPALINGEN — De verdeling is geschied onder de volgende bepalingen: — 1. Voormeld registergoed is verdeeld voor de daaraan door de deelgenoten in — onderling overleg toegekende waarde, terwijl terzake van die verdeling geen — uitkering wegens overbedeling is verschuldigd. — 2. Terzake van het registergoed zal geen verrekening plaatsvinden van de — (zakelijke) lasten, komende de baten en lasten alsmede het risico met be- — trekking tot dat registergoed van heden af voor rekening van de verkrijgende — deelgenoot. — 3. Iedere deelgenoot aanvaardt de verdeling te zijnen bate of schade; het — registergoed wordt aanvaard in de staat waarin het zich thans bevindt. — 4. De deelgenoten kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze verdeling — woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. — 5. De verkrijgende deelgenoot doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld —

Aantekeningen:	Kadaster in artikel 15 lid 1 letter g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien partijen het registergoed destijds ieder voor de onverdeelde helft ten behoeve van hun samenwoning hebben verkregen en deze verdeling geschiedt in verband met de beëindiging van die samenwoning, waardoor het beroep op de gemelde vrijstelling beantwoordt aan doel en stelling van gemelde wetsbepaling. 6. De deelgenoten stemmen toe in de inschrijving van een afschrift of uit-treksel van deze akte in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer. 7. In de onderhavige toedeling aan de man van gemeld registergoed is tevens begrepen het aandeel van partijen in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen. KWIJTING EN DECHARGE; AFSTAND RECHTEN Tenslotte verklaarden de comparanten dat de deelgenoten voormelde on-verdeeldheid naar hun volkomen genoegen hebben verdeeld, in verband waarmee de deelgenoten elkaar terzake van het vorenstaande over en weer volledige kwijting en décharge verlenen zonder enig voorbehoud onder af-standdoening van het recht vernietiging of ontbinding van die verdeling te vorderen, welke afstanddoening door de deelgenoten over en weer wordt aanvaard, terwijl de deelgenoten, voorzover nodig, bovenbedoelde rechts-handelingen bekrachtigen. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: - de op twintig december negentienhonderd vijftientacht voor een waarnemer van A.M.J. Verheggen, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift is ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage (thans Zoetermeer) op drieëntwintig december negentienhonderd vijftientacht in Register Hypotheken 4 deel 7338 nummer 34, daaronder begrepen het bij die akte van toepassing verklaarde reglement; - de op vier oktober tweeduizend voor D.Th.H. Osinga, notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van levering, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vijf oktober tweeduizend in Register Hypotheken 4 deel 16851 nummer 24, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: <i>"De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare)</i>
413406 GB	3

Hypotheken 3/4-ervolg Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40340/167 06-05-2004 09:00

Aantekeningen	
	<i>nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij— deze aan koper opgelegd, die zich aan deze bepalingen en bedingen— onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn— rechtsopvolger(s) in de eigendom".</i> GEREGISTREERD PARTNERSCHAP Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is— daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het— geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest. SLOT Deze akte is verleden te Voorburg (gemeente Leidschendam-Voorburg) op de— datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke— inhoud van deze akte en gegeven toelichting daarop door mij, notaris, aan de— comparanten, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte tijdig voor— het verlieden te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te— stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna— ondertekend door achtereenvolgens de comparanten en mij, notaris, om negen uur eenenveertig minuten. (volgt ondertekening) <u>UITGEGEVEN VOOR</u> <u>AFSCHRIFT</u> <u>05-05-2004</u> Getekend: M.C.E. Mulder. <u>De ondergetekende,</u> Mr Maria Catharina Elizabeth Mulder, wonende te Zoetermeer, als waarnemer van Mr Felix Henricus Anthonius Alphonsus Duynstee, notaris te Voorburg, verklaart dat het (de) registergoed(eren), bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is (zijn) opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet. Getekend: M.C.E. Mulder. <u>De ondergetekende,</u> Mr Maria Catharina Elizabeth Mulder, wonende te Zoetermeer, als waarnemer van Mr Felix Henricus Anthonius Alphonsus Duynstee, notaris te Voorburg, verklaart dat het vorenstaande eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden stuk.  4

Kadaster

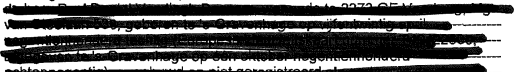
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 06-05-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40340 nummer 167.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

45155_Akte van levering.pdf

Kantoor:	Zoetermeer 024 40132/141	De bewaarder van het kadaster	
	20-05-2003 09:00	<i>W. R. ...</i>	met 2 vervolgblad(en)
Spelt mr. H.R. notaris / 2003.024919.01 DHR BESSEM			
Aantekeninge	 2 volgbladen *20030520003103*		
	Kadaster		
	2003.024919.01 LEVERING		
	Heden, negentien mei tweeduizend drie verschenen voor mij, Mr Harm Reint Spelt, notaris met plaats van vestiging 's-Gravenhage:		
	1.  hierna genoemd: "de verkoper";		
	2.a  b.  hierna tezamen genoemd: "de koper".		
	De comparanten verklaarden het navolgende: LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK		
	Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop op zeven maart tweeduizend drie aan koper verkocht en de verkoper levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt: ieder voor de onverdeelde helft:		
	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met achterbalkons en verder toebehoren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245 te 2522 DS 's-Gravenhage , kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A1 nummer 9272 A-3, uitmakende het twee/vierde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245/247/249 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie A1 nummer 4951, groot één are en vijftig centiare;		
	hierna ook te noemen: "het registergoed" of "het verkochte", door de koper te gebruiken als woning.		
	Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:		
	Het is verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.		
	VOORAFGAANDE VERKRIJGING		
	Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te		

HYP-4

Hypotheek 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40132/141 20-05-2003 09:00

10-244

Aantekeningen:

Zoetermeer, in register hypotheek 4, op vijf oktober twee duizend, in deel 16851 nummer 24, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op vier oktober daarvoor verleden voor mr D.Th.H. Osinga, notaris - met plaats van vestiging 's-Gravenhage.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt HONDERD VIJFENTWINTIG DUIZEND EURO (€ 125.000,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening - van mij, notaris.

De koper verklaart dat in de koopprijs geen vergoeding voor roerende zaken is begrepen.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor de lopende termijnen.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voormelde 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 het kadastrale recht, zijn voor rekening van de 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 hypotheek van met inschrijvingen daarvan;

c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;

d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;

e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; tenzij in deze akte anders is bepaald.

2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte en/of het gebouw niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleenen.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

4. Het voortgezet beheer van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het sluiten van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

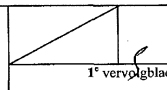
Artikel 3.

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.



Aadaster

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als ----- bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper -- deze in zijn bezit had en voorzover verkoper daarbij geen belang heeft gehouden, aan koper afgegeven. -----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen -- doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, ----- (onder)aannemers, garantie-instituten (zoals het Garantie Instituut Woningbouw), installateurs en leveranciers gaan hierbij over op koper. -----

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als ----- bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. -----

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het -- verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. -----

Garanties van verkoper

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende: -----

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of andere aanspraken tot ----- gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel ----- meeverkochte roerende zaken. -----

Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----

- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter ----- onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de -- Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens 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: -----

- f. aan hem waren per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven ----- geen veranderingen betreffende het verkochte voorgescreven of ----- aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----

- g. aan hem was op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende -- adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel -- registerinschrijving bekend: -----

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 was per dat tijdstip niet bekend dat het verkochte was opgenomen -- in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel -- als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; -----

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

Aantekeningen:

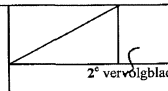
j. aan hem was per dat tijdstip niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het vorenomschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen; De verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f tot en met j gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Artikel 6.
Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het vrijdijen van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt speciaal verwezen naar hetgeen is vermeld in voorgemelde aankomsttitel, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
(Begin citaat)
"De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervalt in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne- inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan deze bepalingen en bedingen onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom".
(Einde citaat).
Voorzover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij 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 verkoper voor die derden aangenomen.

OMSCHRIJVING EN REGLEMENT VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
1. Vooromschreven complex waarvan het verkochte deel uitmaakt, werd gesplitst in appartementsrechten bij akte op twintig december negentien honderd vijf en tachtig verleden voor een plaatsvervanger van het destijds vacante kantoor van notaris A.M.J. Verheggen te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst destijds te 's-Gravenhage (thans Zoetermeer) op drie en twintig december daarna in deel 7338 nummer 34, van welke akte van toepassing werd verklaard het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig verleden voor notaris Mr H.M. Sasse te Arnhem, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst te 's-Gravenhage op dertig december daarna in deel 6640 nummer 1, voorzover dit bij gemelde akte van splitsing niet werd gewijzigd of aangevuld.
2. Koper verklaart een kopie van gemelde akte van splitsing, van gemeld modelreglement te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40132/141 20-05-2003 09:00



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten opgerichte Vereniging van Eigenaars. _____

4. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan en naleving van de _____ verplichtingen, welke voor hem als lid van bedoelde Vereniging van Eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging van Eigenaars, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. _____ De verkoper, thans vrijwillig de belangen van de vereniging waarnemende, legt hierbij de koper de uit het bovenstaande voortvloeiende bijzondere verplichtingen op, die verklaarde deze te aanvaarden, terwijl de verkoper zulks voor de _____ vereniging verklaarde aan te nemen. _____

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.

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING (EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame personen om zoodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte. _____

OVERDRACHTSBELASTING

Voorts verklaarden de comparanten dat terzake van de onderhavige verkrijging van het verkochte aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag groot zeventien duizend vijfhonderd euro (€ 7.500,00). _____

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE, is verleden te 's-Gravenhage op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. _____

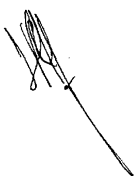
De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur en tweeëndertig minuten. _____ (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr Harm Reint Spelt

Ondertekende, Mr Harm Reint Spelt notaris te 's-Gravenhage, 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 8a van die wet.

Aantekeningen:	
	w.g. Mr Harm Reint Spelt Ondergetekende, Mr Harm Reint Spelt notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk. 

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40132/141 20-05-2003 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 20-05-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40132 nummer 141.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45155.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

Bijzondere veilingvoorwaarden
Executoriale verkoop door de hypotheekhouder
Paets van Troostwijkstraat 245 te 's-Gravenhage

MV/125498

Heden, zevenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp:

de naamloze vennootschap: **NATIONALE NEDERLANDEN LEVENSVERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24042211; Nationale Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **woensdag drie maart tweeduizend eenentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam**, voor mij, notaris, of voor een van de andere 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.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met achterbalkons en verder toebehoren, gelegen te **2522 DS 's-Gravenhage, Paets van Troostwijkstraat 245, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AI, sectie AI, complexaanduiding 9272, appartementsindex 3**, uitmakende het twee/vierde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een benedenwoning met twee afzonderlijke bovenwoningen, grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Paets van Troostwijkstraat 245/247/249 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummer 4951, groot een are en vijfzig centiare

(1 a 50 ca);

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORT

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen:

- deels door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op negentien mei tweeduizend drie verleden voor mr. H.R. Spelt, notaris te 's-Gravenhage. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Zoetermeer op twintig mei tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40132, nummer 141.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken; en
- deels door verdeling en levering.
Deze verdeling en levering blijkt uit een akte op vijf mei tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. F.H.A.A. Duynstee, notaris te Voorburg.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Zoetermeer op zes mei tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40340, nummer 167.
Uit deze akte blijkt onder meer volledige kwijting en décharge en afstanddoening van het recht vernietiging of ontbinding van de verdeling te vorderen.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd,

hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderdnegentigduizend vierenzestig euro (€ 190.064,00).

Dit blijkt uit een akte op vijf mei tweeduizend vier ondertekend bij een waarnemer van voornoemde notaris Duynstee.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Zoetermeer op zes mei tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 30521, nummer 57, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is thans verder bezwaard met:

- een beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op zesentwintig januari tweeduizend zeventien in Register Hypotheken 3 in deel 70965 nummer 128.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper; en
- voormeld executoriaal beslag welke op het registergoed is gelegd;
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek* tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslaglegger;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, 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.

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.

energielabel

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

- taxatierapport

In het taxatierapport de dato zeventien juli tweeduizend twintig staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"J. MILIEU/VERONTREINIGING

1." enzovoort

3. Asbest

a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is.

Ja, Ten tijde van de bouwperiode van de woning was het echter gebruikelijk asbesthoudende materialen toe te passen. Asbesthoudende materialen kunnen derhalve, in bijvoorbeeld (niet zichtbare) rook- en/of ventilatiekanalen, zijn toegepast."

b." enzovoort

"M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1." enzovoort

4. Monument

Blijkens" enzovoort

"b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M. 1.a.) blijkt het bestaan van:

- een" enzovoort

"- (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid1 sub a Erfgoedwet): Ja, Getaxeerde is opgenomen door de gemeente Den Haag als beschermd stads-/dorpsgezicht."

2.2 Juridische informatie

bestemming

De bestemming volgens de akte van splitsing is woordelijk luidend: wonen.

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

In voormelde titel van aankomst:

- (deel 40132, nummer 141), staat - voor zover nog van

toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt speciaal verwezen naar hetgeen is vermeld in vorengemelde aankomsttitel, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

(Begin citaat)

"De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan deze bepalingen en bedingen, onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom.""

(Einde citaat).; en

- (deel 40340, nummer 167), staat - voor zover nog van

toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- de op twintig december negentienhonderd vijftientacht voor een waarnemer van A.M.J. Verheggen, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift is ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage (thans Zoetermeer) op drieëntwintig december negentienhonderd vijftientacht in Register Hypotheken 4 deel 7338 nummer 34, daaronder begrepen het bij die akte van toepassing verklaarde reglement;
- de op vier oktober tweeduizend voor D.Th.H. Osinga, notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van levering, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op vijf oktober tweeduizend in Register Hypotheken 4 deel 16851 nummer 24, waarin onder woordelijk staat vermeld:

""De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan deze bepalingen en bedingen, onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom.""

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 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 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.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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 twintig december negentienhonderdvijftientacht verleden voor een waarnemer van mr. A.M.J. Verheggen, notaris te 's-Gravenhage.

Een afschrift van die akte is overgeschreven ten Hypotheekkantore te 's-Gravenhage op drieëntwintig december negentienhonderdvijftientacht in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 7338 nummer 34.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam:
Vereniging van Eigenaars Paets van Troostwijkstraat 249/247/245 te 's-Gravenhage
en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
Bij welke akte van toepassing werd verklaard het reglement van splitsing, vastgesteld
bij akte op tweeëntwintig december negentienhonderddrieëntachtig
verleden voor mr. H.M. Sasse, notaris te Arnhem, overgeschreven ten
Hypotheekkantore te 's-Gravenhage op dertig december negentienhonderddrieëntachtig,
in register Hypotheken 4 in deel 6640 nummer 1.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer
27369668.

Blijkens voormelde akte van splitsing zijn er met betrekking tot het onderhoud
afwijkende afspraken gemaakt. In deze akte is onder meer het volgende
bepaald, woordelijk luidend:

*"In afwijking van het daaromtrent bepaalde in de artikelen 9 en 17 is iedere
eigenaar en gebruiker verplicht het tot zijn privégedeelte behorende balkon(s)
met de borstwering(en) en afscheiding(en) voor eigen rekening te
onderhouden."*

- verklaring vereniging van eigenaars

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

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke
bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd
en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de
eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de
omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden
van de vereniging zijn.

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

- toestemming vereniging van eigenaars

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen daarover vermeld in voormeld reglement van
splitsing, woordelijk luidend:

*"H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker
Artikel 24*

1. *Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de
gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een
ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts
verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud
opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het
huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het
Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.*
2. *Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur
een exemplaar.*
3. *Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft
de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die
eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en
bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.*
4. *Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of
huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het
Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.*

Artikel 25

1. *Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.*
2. *Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.*
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 26

1. *De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.*
2. *De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontegd.*
3. *Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.*
4. *In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontegd worden."*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 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

drie december tweeduizend twintig, staat er een andere persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Het is niet bekend op welke grond deze persoon staat ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executorialie 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.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

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);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - 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 bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met 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 instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
 - rioolheffing: thans onbekend;
 - waterschapslasten: thans onbekend;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro (€ 50,00) per maand.Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

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. 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.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.
- Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- 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.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden 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. Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

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).

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 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 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstreckende instelling 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.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.
- Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 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 voorwaarden 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 ontfangen 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 bestemd 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.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om tien uur en achttien minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45155_Geschatte veilingkosten.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

EXECUTORIALE VERKOOP
PAETS VAN TROOSTWIJKSTRAAT 245 TE 'S-GRAVENHAGE

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

Geschatte veilingkosten:

- Veilinghonorarium notaris: **€ 4.500,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 144,50** (BTW-onbelast)
- Administratiekosten met betrekking tot negatieve rente: **€ 50,00** (exclusief BTW)
- Achterstand Vereniging van eigenaars: **€ 200,00** (per 1 maart 2021)
- Mutatiekosten Vereniging van eigenaars: **€ 190,00**

€ 6.382,28 (inclusief BTW).

Negatieve rente: pro memorie.

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting.

Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.

Nota bene: inzetpremie is voor rekening verkoper.

Bijdrage aan Vereniging van eigenaars is € 50,00 per maand.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.
Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzet-danwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.