

## Frans Halskade 38, RIJSWIJK ZH



Appartement



## Beschrijving

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping en box in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2282 VA Rijswijk, Frans Halskade 38, kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D complexaanduiding 6948 A, appartementsindex 3, uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het halveportiekpand met erf en grond en verder toebehoren, gelegen te Rijswijk aan de Frans Halskade 34, 36 en 38, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D nummer 5204, groot twee are en negenenzeventig centiare (2 a en 79 ca),

## Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 14 oktober 2025
Inzet	dinsdag 14 oktober 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 14 oktober 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: notaris@drv-notarissen.nl
Behandelaar	mr B.R. de Randamie
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

## Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D complexaanduiding 6948 A, appartementsindex 3



## Financieel

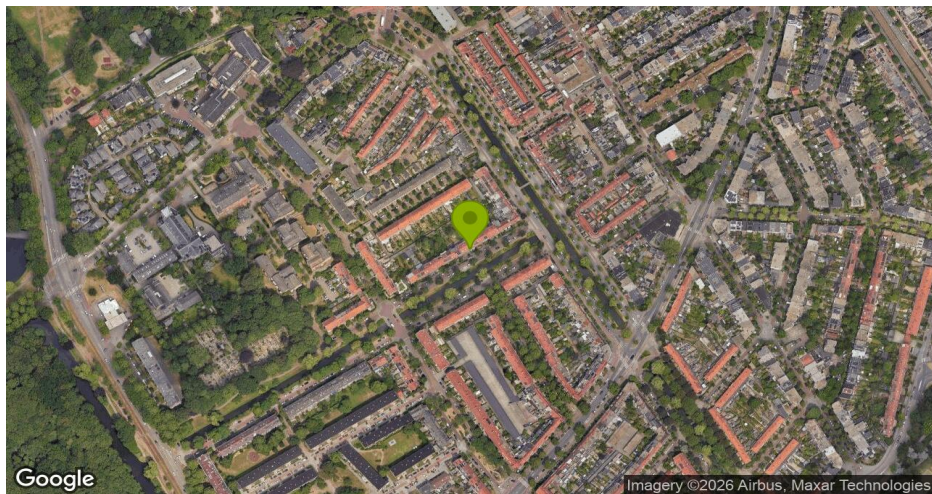
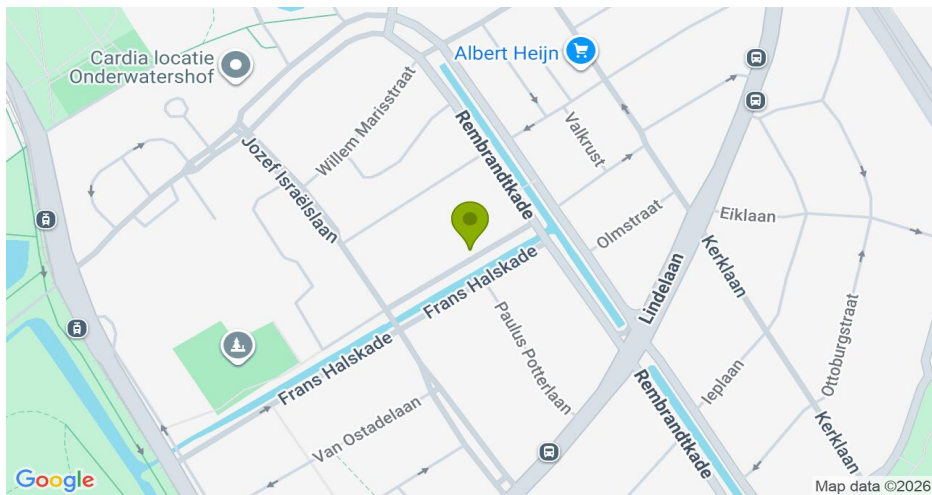
Inzetpremie	1% van de inzetsom tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.848,00 (per 10-09-2025 om 12:30 uur) incl BTW en excl OVB en kosten eventuele ontruiming (per 10-09-2025 om 12:30 uur)



## Bijzonderheden

Blijkens een email d.d. 3 oktober 2025 van de VvE is het navolgende vermeld, woordelijk luidende:  
"Maandbijdragen en hertaxatie.

Allen vinden een hertaxatie nodig. De berekende herbouwwaarde van 470.000 is niet meer actueel. De maandbijdrage van 50 is e laag, maar kan pas goed worden besproken na een hertaxatie en een gefundeerd onderouidsplan. Voorlopig wordt dit voorstel aangenomen: De vergadering besluit om per direct de maandbijdrage van € 50 te verhogen naar € 85, met inachtneming van de al geldende regel voor nummer 38, wat neerkomt op € 87,33 voor dat appartement."



## Bijlage

46734\_BAG Frans Halskade 38, Rijswijk.pdf

## Frans Halskade 38, Rijswijk



### Samenvatting

<b>Adres</b> Frans Halskade 38, Rijswijk 2282VA Rijswijk	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1952
<b>Status</b> Naamgeving uitgegeven	<b>Oppervlakte</b> 103 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Rijswijk

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>		
<b>Identificatienummer</b> 060310000009048	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1952	<b>Status</b> Pand in gebruik

<b>Verblijfsobject</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0603010000005348	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oppervlakte</b> 103 m <sup>2</sup>
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		

## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0603200000006505

**Postcode**  
2282VA

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
38

---

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0603300000000135

**Naam**  
Frans Halskade

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

---

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
2459

**Naam**  
Rijswijk

**Status**  
Woonplaats aangewezen

---

## Gemeente

**Identificatienummer**  
0603

**Naam**  
Rijswijk

---

## Bijlage

46734\_energielabel.pdf

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

2282VA

Huisnummer (verplicht)

38

Toevoeging



Check energielabel

#### Het energielabel van je woning

E

De woning **2282VA, 38** heeft een energielabel **E**

Dit label is geldig tot **14-01-2026**.

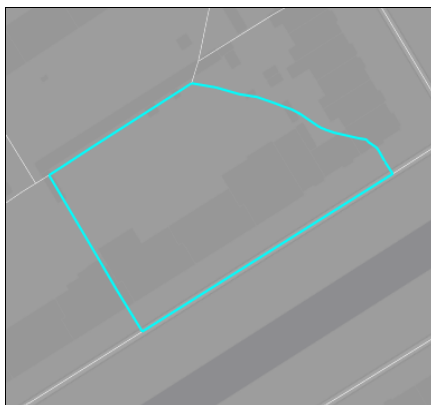
Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

## Bijlage

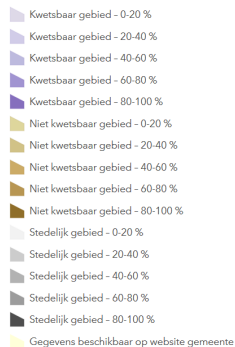
46734\_funderingsviewer.pdf

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 2282VA

Aanmaakdatum/ -tijd: 24-06-2025 16:58:58



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



Dit postcodegebied (2282VA) bevat 7 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

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:** de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, 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

46734\_Kaart \_ Bodemloket.pdf



## Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Menu

Home > Kaart

### Kaart

**Zoeken:**  
Postcode, adres of perceel

Frans Halskade, 2282VA Rijswijk

Zoek

**Kaartlagen**

Achtergrondkaarten  
 BRT  Luchtfoto

Kadastrale percelen

Bodeminformatie  
 Beschikbaarheid gegevens

**Legenda**

Eigen website beschikbaar  
 Geen gegevens in bodemloket

**Voortgang onderzoek**

**Legenda**

Gegevens aanwezig status onbekend  
 Samenrijnsactiviteit  
 Voltoende onderzoek/dw/gesaneerd  
 Onderzoek uitvoeren  
 Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten  
 Mijntsteengebieden  
 Bestuurlijke Grenzen

### Over bodemloket

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Bodemloket v34.25

### Over deze site

- Contact
- Cookies
- Disclaimer
- Toegankelijkheid
- Sitearchief - Rijkswaterstaat

## Bijlage

46734\_Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk.pdf

## Toelichting Bijlagen bij toelichting Regels Vaststellingsbesluit

### Voorschriften/regels

#### 1 Inleidende regels

##### Artikel 1.1 Begrippen

###### 1.1.1 verordening

De beheersverordening "Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk" met identificatienummer NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01 van de gemeente Rijswijk.

###### 1.1.2 beheersverordening

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

###### 1.1.3 bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie in een woning en/of een bijgebouw, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend recreatief nachtverblijf, met het serveren van ontbijt.

###### 1.1.4 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloeiverwachting, huwelijkbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

###### 1.1.5 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

###### 1.1.6 inwoning

Bewoning van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden, zijnde de eigenaar-bewoner(s) of de hoofdhuurder(s), in gebruik is genomen.

###### 1.1.7 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen wordt bewoond en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishouders afhankelijk zijn van één of meer gedeeltelijke wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken.

###### 1.1.8 kamerwoning

Een woonruimte die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (onzelfstandige woonruimte).

###### 1.1.9 kortdurend recreatief nachtverblijf

Een vorm van verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben voor een periode van maximaal 14 dagen.

###### 1.1.10 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken (kamerwoning).

###### 1.1.11 wonen

Het gehulvest zijn in een woning.

###### 1.1.12 woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

###### 1.1.13 woningdelen

Het in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij gebruik gemaakt wordt van één huurcontract/koopcontract voor de hele woning en dat wordt gezien als een vorm van bewoning van onzelfstandige woonruimte door de gebruikers.

###### 1.1.14 woningpittling

Het verbouwen, veranderen en/of vergroten van een woonruimte naar twee of meer zelfstandige woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

###### 1.1.15 woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

###### 1.1.16 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die geen eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

#### 2 Algemene regels

##### Artikel 2.1 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

##### Artikel 2.2 Toepassingsbereik

De beheersverordening wijzigd en vult alle beheersverordeningen in de gemeente Rijswijk aan die op het moment van vaststelling van de voorgaande verordening zijn vastgesteld, voor zover het betreft de beheersverordeningen die worden mogelijk maken op de betreffende gronden, op de wijze zoals is aangegeven in [artikel 1.1](#), [en artikel 2.3](#) en laat de overige regels uit die beheersverordeningen, tenzij anders bepaald in deze verordening, ongewijzigd.

##### Artikel 2.3 Paraplubeheersverordening

###### 2.3.1 Wonen

###### 2.3.1.1 Algemene gebruiksregels

- Het is niet toegestaan een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.
- Bij herbouw van één of meerdere woning(en) mag een gelijk aantal woningen als het bestaande aantal worden gebouwd.
- Het is niet toegestaan meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.

###### 2.3.1.2 Afwijkingbevoegdheid woningpittling

6/24/25, 4:58 PM

## Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.1 sub a](#) en [regels paragraaf 2.3.1.1 sub b](#) en een groter aantal woningen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

### 2.3.1.3 Afwijkingsbevoegdheid samenvoeging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.1 sub c](#) en samenvoeging van woningen toestaan, mits het woningen betreft die in het verleden door splitsing van een woning tot stand zijn gekomen.

### 2.3.1.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik voor kamerbewoning;
- het gebruik voor inwonning;
- het gebruik voor woningdelen;
- het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

### 2.3.1.5 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.4](#) wordt het gebruik als c.q. het laten gebruiken voor kamerbewoning, inwonning of woningdelen, dat op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van deze beheersverordening legaal plaatsvond, niet als strijdig gebruik aangemerkt.

### 2.3.1.6 Afwijkingsbevoegdheid kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.4 sub a](#) en kamerbewoning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

### 2.3.1.7 Afwijkingsbevoegdheid inwonning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.4 sub b](#) en inwonning toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

### 2.3.1.8 Afwijkingsbevoegdheid woningdelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.4 sub c](#) en woningdelen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid en er geen onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat (in de omgeving) is.

### 2.3.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Rijswijk die op het moment van vaststelling van het voorliggende plan zijn vastgesteld, voor zover de gronden zijn bestemd voor wonen, en een bed & breakfast toestaan, mits:

- de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapkamer bij 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- de bed & breakfast uitgeoefend wordt door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van maximaal 2 meerderjarige per kamer toegestaan, waarbij minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de betreffende woning;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform het geldende parkeerbeleid ten tijde van de aanvraag.

## 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 3.1 Overgangsrecht

#### 3.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 3.1.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de verordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 3.1.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 3.1.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [regels paragraaf 3.1.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende verordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die verordening.

#### 3.1.2 Overgangsrecht gebruik

##### 3.1.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiemee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 3.1.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden de met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in [regels paragraaf 3.1.2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met die verordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 3.1.2.3 Onderbaken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [regels paragraaf 3.1.2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbaken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 3.1.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [regels paragraaf 3.1.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die verordening.

### Artikel 3.2 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Paraplubeheersverordening wonen Rijswijk.

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01/r\\_NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01.html#NL.IMRO.PT...](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01/r_NL.IMRO.0603.bvparapluwonen-VA01.html#NL.IMRO.PT...) 2/2

## Bijlage

46734\_WOZ-Waardeloket - Frans Halskade 38, Rijswijk.pdf



Rijksoverheid

## Adres

Adres Frans Halskade 38

Postcode 2282VA

Woonplaats Rijswijk

## WOZ-Waarde

Identificatie 060300006343

Grondoppervlakte 0m<sup>2</sup>

Pelidatum	WOZ-waarde
01-01-2024	€ 401.000
01-01-2023	€ 392.000
01-01-2022	€ 340.000
01-01-2021	€ 288.000
01-01-2020	€ 195.000
01-01-2019	€ 179.000
01-01-2018	€ 154.000
01-01-2017	€ 164.000
01-01-2016	€ 161.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 24-06-2025 | Pagina 1/3



Rijksoverheid

Pelldatum	WOZ-waarde
01-01-2015	€ 153.000
01-01-2014	€ 152.000

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 24-06-2025 | Pagina 2/3



Rijksoverheid

<b>Adres</b>	Frans Halskade 38
<b>Adres</b>	2282 VA
<b>Postcode</b>	Rijswijk
<b>Woonplaats</b>	
<b>Kenmerken</b>	1952
<b>Bouwjaar</b>	woonfunctie
<b>Gebruiksdoel</b>	103m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte</b>	



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 24-06-2025 | Pagina 3/3

## Bijlage

46734\_Huishoudelijk reglement\_art. 2-7-9.pdf

*Tijdens de algemene ledenvergadering van 29 september 2025 zijn uit het voortliggende huishoudelijk reglement de volgende artikelen aangenomen en in werking getreden:*

#### **Gebruiksvoorschriften**

##### Artikel 2. Gemeenschappelijke gedeelten

1. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, winkelwagentjes en dergelijke.
2. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen, graffiti en dergelijke. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is.
3. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
4. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen en op de daartoe bestemde tijdstippen te worden aangeboden. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen.
5. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
6. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades banieren, vlaggen, reclame-aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere voorwerpen aan te brengen.
7. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

##### Artikel 7. Vloeren

Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toilettruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077" geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.

2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

#### Artikel 9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.
2. De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement.
3. Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete opleggen tot het maximum van het krachtens het vorige lid door de vergadering bepaalde boetebedrag.
4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
5. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd.
6. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

---

Vastgesteld: Rijswijk, 2-10-2025

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46734.pdf

086437.01/AK1/JR

**AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op tien september tweeduizend vijftiengint -  
door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam: -----

**1. Algemene informatie** -----

**1.1 datum en plaats** -----

De executorialie verkoop vindt plaats op **veertien oktober tweeduizend vijftiengint** --  
**om of omstreeks dertien dertig 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 executorialie verkoop plaatsvindt door middel van  
een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----  
De executorialie 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** ---  
**gelegen op de tweede verdieping en box in de kelder en verder toebehoren,** -----  
**plaatselijk bekend 2282 VA Rijswijk, Frans Halskade 38, kadastraal bekend** -----  
**gemeente Rijswijk sectie D complexaanduiding 6948 A, appartementsindex 3, -----**  
**uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande**  
**uit het halveportiekpand met erf en grond en verder toebehoren, gelegen te** -----  
**Rijswijk aan de Frans Halskade 34, 36 en 38, ten tijde van de splitsing in** -----  
**appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie D nummer 5204,**  
**groot twee are en negenenzeventig centiare (2 a en 79 ca).** -----  
hierna te noemen: 'het registergoed'. -----

**1.3 eigenaar/schuldenaar** -----

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

Enz. -----

**1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden** -----

Op deze executorialie 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 -----  
Hypotheek 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 ---  
vierentwintig juni tweeduizend vijftientwintig 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](http://www.ep-online.nl) staat vandaag wel een 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 achterstalig 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. -----

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* -----

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdiensbaarheden, -----  
kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend. -----

### *- 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 geïnformeerd naar de aanwezigheid van -----  
publiekrechtelijke beperkingen. -----

Volgens een bericht van de gemeente Rijswijk, afdeling Informatie, met datum -----  
zesentwintig juni tweeduizend vijftientig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen --  
bekend. -----

De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze -----  
informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare 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 twaalf april negentienhonderd -----  
achtenzeventig verleden voor mr. Th.W.J.M. van Nierop, destijds notaris te 's- -----  
Gravenhage. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te -----

Rijswijk op dertien april negentienhonderd achtenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5033, nummer 37. -----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Frans Halskade 34, 36 en 38 te Rijswijk (Zuid-Holland)", gevestigd te Rijswijk, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. -----  
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer -----  
27371484. -----

*- 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 bewoond door een van de eigenaren. -----

Volgens een bericht van de gemeente Rijswijk, met datum zesentwintig juni tweeduizend vijftientig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan een van de eigenaren. -----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig 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 niet invoeren 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 invoeren, 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 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 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 vijftenzestig 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 aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 -- Burgerlijk Wetboek: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00) per éénendertig ----- oktober tweeduizend vijftentwintig. -----  
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 instantie bedraagt de bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro (€ 50,00) 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  
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](http://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](http://Openbareverkoop.nl). -----
2. **Handleiding:** -----  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://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](http://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](http://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 geldverstrekker 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 Makelaar, 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 ontfemen 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. -----

**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 tien uur en vijfenveertig minuten (10:45).

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46734\_kostenmodel veilingen frv.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object: Frans Halskade 38 te Rijswijk				
	t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris	€ -	€ -	€ 4.416,50	
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen	€ -	€ -	€ -	
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding	€ -	€ -	€ -	
4 Honorarium notaris inroepen beheerbeding	€ -	€ -	€ -	
5 Kadastraal recht (belast btw)	€ -	€ -	€ 151,25	
6 Kadastraal recht (onbelast btw)	€ -	nvt	€ 181,00	
7 Kosten diverse inzages registers	€ -	€ -	€ -	
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -	
9 Kosten Stichting regioveiling	€ -	€ -	€ -	
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris	€ -	€ -	€ -	
11 Leges gemeente	€ -	nvt	€ -	
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)	€ -	€ -	€ -	
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)	€ -	€ -	€ -	
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)	€ -	€ -	€ -	
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)	€ -	€ -	€ -	
16 = art. 3:273 BW (zuivering)	€ -	€ -	€ -	
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten	€ -	€ -	€ -	
18 Preferente beslagkosten	€ -	nvt	€ -	
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ -	nvt	p.m.	
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.	€ -	€ -	€ -	
21 Advertentiekosten openbare aanzoeging	€ -	€ -	€ -	
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding	€ -	€ -	€ -	
23 Kosten makelaar	€ -	€ -	€ -	
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ -	nvt	€ -	
25 = Eenmalige extra bijdrage VvE	€ -	nvt	€ 1.100,00	
26 = Mutatiekosten VvE	€ -	nvt	€ -	
27 Achterstallige erfpachtscanon	€ -	nvt	€ -	
28 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet	€ -	nvt	€ -	
<b>TOTAAL:</b>		€ -	€ 5.848,75	
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / <del>neen</del>	ja / neen		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom	€ -	nvt	€ -	
31 Overdrachtsbelasting (10,4%)				
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie	€ -	€ -	€ -	
33 Honorarium notaris opmaken akte de command	€ -	€ -	€ -	