



RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.1554.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 april 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Hengelolaan 1162 te 's-Gravenhage** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, dertien maart tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in _____ geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op veertien april tweeduizend twintig vanaf dertien _____ uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Venduehuis der Notarissen te _____ 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's-Gravenhage. _____

Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, _____ complexaanduiding 1777-A, appartementsindex 51, omvattende: _____*
 - a. *het honderd éénentachtig/tienduizendste (181/10000^e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap bestaande uit het recht van opstal en erfpacht eindigende op _____ éénendertig december tweeduizend dertig (in eigendom toebehorend aan de _____*



- gemeente 's-Gravenhage) met de rechten daarop van de erfpachter met —————
betrekking tot drie percelen grond, gelegen te 's-Gravenhage aan de Beresteinlaan —
en Hengelolaan, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal —————
bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummers 1768, 1769 en 1770, —————
tezamen groot tien are negentien centiare (10 a 19 ca); —————*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de twaalfde —————
verdieping met balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Hengelolaan** —————
1162 te 2544GT 's-Gravenhage. —————*
- 2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **AW**, —————
complexaanduiding **1777-A**, appartementsindex **107**, omvattende: —————*
- a. het veertien tienduizendste (14/10000^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder —
1.a. gemelde gemeenschap; —————*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging met verder toebehoren gelegen —
op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Hengelolaan** —
te 's-Gravenhage. —————*

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —————

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

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

A. Omschrijving Registergoederen —————

De volgende registergoederen zullen worden geveild: —————

- 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **AW**, —
complexaanduiding **1777-A**, appartementsindex **51**, omvattende: —————*
- a. het honderd éénentachtig/tienduizendste (181/10000^e) onverdeeld aandeel in —
de gemeenschap bestaande uit het recht van opstal en erfpacht eindigende —
op éénendertig december tweeduizend dertig (in eigendom toebehorend aan —
de gemeente 's-Gravenhage) met de rechten daarop van de erfpachter met —
betrekking tot drie percelen grond, gelegen te 's-Gravenhage aan de —
Beresteinlaan en Hengelolaan, ten tijde van de splitsing in —————
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, —
nummers 1768, 1769 en 1770, tezamen groot tien are negentien centiare (10 —
a 19 ca); —————*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de twaalfde —
verdieping met balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend —————*



Hengelolaan 1162 te 2544GT 's-Gravenhage.

2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, complexaanduiding 1777-A, appartementsindex 107, omvattende:*
- het veertien tienduizendste (14/10000^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. gemelde gemeenschap;*
 - het recht op het uitsluitend gebruik van de berging met verder toebehoren gelegen op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend*

Hengelolaan te 's-Gravenhage.

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: inzet en afslag beide op veertien april tweeduizend twintig in de veilingzaal van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's-Gravenhage, vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. Tot en met dertig maart tweeduizend twintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

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

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Openbareverkoop.nl:* de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
- NIV:* Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
- Handleiding:* de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
- Registratienotaris:* een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het



- opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de —
registratieverklaring; _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een —
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer —
via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van —
diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; _____
6. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig _____
voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het _____
Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl; _____
7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de _____
biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro —
(EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen _____
"gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. _____
- 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 door —
NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste _____
Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de _____
ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag —
op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer _____
ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien —
de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. _____
 3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, _____
ofwel in de zaal, 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, zonder tot enige toelichting of _____
argumentatie ter zake verplicht te zijn. _____
 4. 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. _____
 5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en —
de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet _____
biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
 6. 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". _____
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen. _____
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke _____ rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. _____
 9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, _____ waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te _____ erkennen dan wel af te wijzen. _____
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals _____ omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens — een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning — heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen: _____
 - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond _____ volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in — deze Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden — is uitgesloten. _____
 11. De in lid 10 van dit artikel 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. _____
 12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV _____ omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door — hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") 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. _____

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____

Afmijnen zonder afroepen _____

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan 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. Indien er 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, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen: _____

- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldovertopping als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper - qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____



c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop _____
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

- E. **Verloop van de veiling** _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____
dan de inzetsom. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____
ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____
het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____
hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____



- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
 - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
 van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
 heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
 Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
 dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
 beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
 proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
 wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
 welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
 zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
 steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
 afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
 koopovereenkomst heeft ingediend. _____
 9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
 behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
 te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
 hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
 zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
 te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —
 name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich —
 heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door —
 brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van —
 bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
 niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor —
 rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
 Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de —
 Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
 tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
 stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de —
 Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
 daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
 10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —
 contracts- en schuldovername als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het —
 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een —
 vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —
 de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van —
 overeenkomstige toepassing. _____
 11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over —



- op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____



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

- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____ van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____ bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____ ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____ minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____ derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____ Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____ Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____ aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____ overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____



niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____

- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
en/of _____
- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

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

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

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

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris —
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("Vereniging van _____



Eigenaars Hengelolaan 1142 tot en met 1166d te 's-Gravenhage" gevestigd te 's- _____
 Gravenhage) en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en _____
 wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten _____
 als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet _____
 van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een _____
 appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende _____
 verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de _____
 gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____
 Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
 komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vijfentwintig mei tweeduizend _____
twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft _____
 gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden _____
 tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus _____
 ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
 van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
 Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
 verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
 Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
 Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____
 gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____
 meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____
 in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____
 laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____
 voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____
 Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____
 Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____
 niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
 opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
 voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____
 afgeven. _____

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____



1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. —
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: — in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan — (een) derde(n). —
 De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. —
 Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de — bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van — de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. — Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle — bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan — casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van — het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het — uitbrengen van een deurwaardersexploijt, in welk exploit tevens de ontruiming — wordt aangezegd. —
 Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van — huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander — recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, — casu quo genomen. —



Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het — aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

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



verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____ executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____ jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____ verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____ wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negen augustus _____ tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. A.J. van der Bijl, _____ destijds notaris te Zoetermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien _____ augustus tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68822, nummer 139, _____ voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN _____ EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN. _____

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen betreffende het verkochte _____ wordt verwezen naar: _____

A. *voormelde akte van vestiging recht van opstal (overgeschreven in deel 4022 _____ nummer 87), waarin onder meer woordelijk is vermeld: _____*

"De comparant verklaarde vervolgens dat partijen terzake van gemeld recht _____ van opstal zijn overeengekomen: _____

1. *Het recht van opstal eindigt op een en dertig december tweeduizend _____ dertig. Indien voormeld erfpachtsrecht eerder eindigt dan op een en _____ dertig december tweeduizend dertig zal ook het opstalrecht zoveel eerder _____ een einde nemen. Ingeval het erfpachtsrecht te zijndertijd wordt _____ verlengd dan zal de duur van het opstalrecht eveneens voor dezelfde tijd _____ kunnen worden verlengd onder de alsdan overeen te komen _____ voorwaarden. _____*

2. *Bij beëindiging van het opstalrecht tengevolge van beëindiging van het _____ erfpachtsrecht vervallen de opstallen aan de grondeigenaar en zal ten _____ aanzien van de vergoeding dezelfde regeling worden toegepast, welke _____ geldt voor de erfpachter. _____*

Deze regeling is neergelegd in voormelde Algemene Voorwaarden voor _____ de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage (Verzameling 1923, _____ nummer 19). _____

3. *De opstalhouder is verplicht op een januari en op een juli van ieder jaar, _____ aan de erfpachter een vergoeding te betalen van zeventuizend _____ vijfhonderd gulden (f 7.500,-) voor het eerst op een juli _____ negentienhonderd twee en zeventig naar rato van het alsdan verstreken _____ tijdvak. _____*

4. *Bij deze worden de volgens erfdienstbaarheden gevestigd: _____*

a. *de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van- en naar _____ de Hengelolaan en de Beresteinlaan voormeld, ten nutte van dat _____ deel van perceel nummer 1603, waarop gemeld opstalrecht is _____ gevestigd en ten laste van het overige gedeelte van perceel nummer _____*



- 1603 en ten laste van perceel nummer 1602; _____
aan deze erfdienstbaarheid is verbonden de verplichting van de _____
opstaller om naar verhouding van zijn aandeel bij te dragen in de _____
kosten van onderhoud van de toegangsweg tot het gebouw _____
(woongedeelte) en de parkeerplaatsen. _____
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht of licht ten nutte van dat deel van _____
perceel nummer 1603, waarop gemeld opstalrecht is gevestigd en _____
ten laste van het overige gedeelte van perceel nummer 1603, _____
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw (met het oog op de bij het _____
woongedeelte behorende balkons) ten nutte van dat gedeelte van _____
gemeld perceel nummer 1603, waarop gemeld opstalrecht is _____
gevestigd en ten laste van het overige gedeelte van perceel nummer _____
1603. _____
5. a. Partijen zullen over en weer moeten gedogen de aanleg en het _____
hebben van buizen en leidingen en apparatuur behorende tot de in _____
beide gebouwen geprojecteerde gemeenschappelijke centrale _____
verwarmingsinstallatie. _____
- b. Partijen zullen over en weer eveneens moeten gedogen de controle- _____
, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan de sub a. _____
bedoelde centrale verwarmingsinstallatie. _____
- c. Partijen zullen naar evenredigheid van de afgenomen hoeveelheid _____
warmte - welke door partijen op een nader te bepalen wijze zal _____
worden vastgesteld - moeten bijdragen in de kosten verbonden aan _____
het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke _____
verwarmingsinstallatie. _____
- d. Indien een der partijen een of meer van zijn verplichtingen als _____
omschreven in dit artikel niet nakomt of overtreedt, verbeurt hij - _____
zonder voorafgaande ingebrekestelling ten behoeve van de andere _____
partij een boete van vijfduizend gulden (f 5.000,-), onverminderd _____
zijn gehoudenheid tot nakoming van zijn verplichtingen. _____
- e. Partijen en hun rechtsopvolgers zijn verplicht ingeval van _____
vervreemding van het ieder hunner toebehorende zakelijk recht _____
(respectievelijk erfpachtsrecht en opstalrecht) de verplichtingen, in _____
dit artikel omschreven, aan hun rechtsopvolgers op te leggen ten _____
dien einde, in elke akte van overdracht of toedeling de bepalingen _____
sub a tot en met d alsmede deze bepaling sub e letterlijk op te _____
nemen, bij overtreding waarvan de nalatige partij een onmiddellijk _____
opeisbare boete van vijfduizend gulden (f 5.000,-) ten behoeve van _____
de andere partij verschuldigd is." _____
- B. voormelde akte van uitgifte in erfpacht (overgeschreven in deel 4022 nummer _____
86), waarin onder meer woordelijk is vermeld: _____
" Artikel 3 _____
Onderhoud. _____



De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de erfpachster ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

Enzovoorts

Artikel 6

Bepantingen.

De Gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, hebben en/of gevelbepantingen (klimplanten) te planten en/of heggen en te onderhouden.

Indien de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de Gemeente worden aangebracht en onderhouden;

alsdan zullen zij niet dan vanwege de Gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden waardoor naar het oordeel van de Directeur van Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad.

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zal de erfpachtster dit moeten dulden.

Artikel 7

Verlichting.

Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moeten geschieden door en voor rekening van de erfpachtster ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 8

Leidingen en andere werken.

De erfpachtster moet gedogen dat in, op en boven het perceel kadastraal bekend gemeente en sectie alsvoren nummer 1602 zoveel en zodanige werken aangebracht, gehouden en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

Het hierboven in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de Gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en instandhouding van genoemde werken; in verband hiermede zal de erfpachtster geen bomen of overjarige planten, vijvers, gesloten grondafdekkingen (bijvoorbeeld asfalt) en dergelijke mogen hebben boven leidingen en binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk daarvan. Bij de uitoefening van haar recht zal de Gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachtster rekening houden. Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de Gemeente zoveel mogelijk de vóór de uitvoering bestaande toestand herstellen, met dien verstande, dat door en voor rekening van de Gemeente de grond voor zover Burgemeester en Wethouders nodig achten, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of



- gedeeltelijk zal worden voorzien van een grint-, tegel- of klinkerbestrating. De —
 Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige —
 schadevergoeding uit welken hoofde ook." _____
- C. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (overgeschreven in deel —
 6784 nummer 4), waarin onder meer woordelijk is vermeld: _____
 " De appartementsrechten A-125 tot en met A-156 maken deel uit van een —
 groter parkeerterrein met toegangsweg, parkeerinstallatie en _____
 groenvoorziening, gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente 's- —
 Gravenhage, sectie Aw nummers 1602 en 1771, op welke percelen Ennia —
 Levensverzekering een recht van erfpacht heeft. In verband hiermede is in —
 voormelde akte van vestiging opstalrecht de hiervoor sub 4a geciteerde —
 erfdienstbaarheid van weg gevestigd. De comparant, handelend als gemeld, —
 verklaarde thans de bepalingen welke voor bedoelde erfdienstbaarheid zijn —
 vastgesteld te wijzigen en opnieuw vast te stellen als volgt: _____
1. het onderhoud, het hestel en de eventuele vernieuwing van de voor —
 gemeenschappelijk gebruik bestemde bestrating van het parkeerterrein —
 en van de daarin aanwezige straatkolken en riolering alsmede het —
 onderhoud en de eventuele vernieuwing van de bij dit parkeerterrein —
 behorende groenvoorziening zal worden verzorgd door de eigenaar van —
 het erfpachtsrecht op het lijdend erf. De aan deze werkzaamheden —
 verbonden kosten komen voor zesendertig/éénhonderdste deel voor —
 rekening van de gezamenlijke eigenaars van de appartementsrechten A- —
 81 tot en met A-84 en A-125 tot en met A-156, te verdelen in verhouding —
 tot de tellers van de aandelen van deze appartementsrechten in de —
 gemeenschap, voor vijftien/éénhonderdste deel voor rekening van de —
 eigenaar van het erfpachtsrecht op het lijdend erf. _____
 2. het onderhoud, het herstel en de eventuele vernieuwing van de op het —
 parkeerterrein aanwezige verlichting alsmede van de parkeerinstallatie —
 zal worden verzorgd door de eigenaar van het erfpachtsrecht op het —
 lijdend erf. _____
 De aan deze werkzaamheden verbonden kosten komen voor _____
 tweeëndertig/éénenzeventigste deel voor rekening van de eigenaar van —
 het erfpachtsrecht op het lijdend erf. _____
 3. van de kosten van het electriciteitsverbruik van de verlichting van het —
 parkeerterrein, welk verbruik is vastgesteld op _____
 drieduizendvijfhonderdvijftig kilowattuur (3550 kWh), komt _____
 één/éénenzeventigste deel voor rekening van de eigenaar van het —
 erfpachtsrecht op het lijdend erf. _____
 Daar dit electriciteitsverbruik wordt geregistreerd op een electrameter —
 welke zich bevindt in het in de splitsing betrokken flatgebouw, dienen de —
 kosten welke ten laste komen van voornoemde eigenaar door deze aan —
 de Vereniging van Eigenaars te worden vergoed. _____
- Tenslotte verklaarde de comparant: _____



In de dakopbouw van het onderhavige flatgebouw Hengelolaan 1142 tot en met 1166d te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 1770, bevindt zich een centrale verwarmingsinstallatie welke niet alleen de verwarming verzorgt van dit flatgebouw maar ook van de winkel en de kantoorruimte aan de Beresteinlaan 2 en 4 te 's-Gravenhage deel uitmakende van het gebouw aldaar, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 1771.

In verband hiermede is in voormelde akte van vestiging van opstalrecht de sub 5 geciteerde regeling inzake de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie opgenomen.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde thans de sub 5 geciteerde regeling als niet meer van toepassing te verklaren en daarvoor in de plaats de volgende erfdienstbaarheid te vestigen:

De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van een gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie in de dakopbouw van het flatgebouw Hengelolaan 1142 tot en met 1166d te 's-Gravenhage, met de daarbij behorende aan- en afvoerleidingen, zulks over en weer en ten nutte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nummer 1770 en ten nutte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AW nummer 1771.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- 1. De volledige exploitatie, waaronder mede wordt begrepen het herstel en de vernieuwing van de installatie en de daarbij behorende leidingen, voor zover die leidingen niet het privé-eigendom zijn van enige (toekomstige) appartementseigenaar, dan wel op gelijke wijze beoordeeld privé-eigendom van de eigenaar(s) van de winkel en kantoorruimte, zal worden verzorgd door de administrateur van de vereniging: Vereniging van Eigenaars Hengelolaan 1142 tot en met 1166d te 's-Gravenhage. Hieronder valt ook het sluiten van eventuele benodigde contracten voor de levering van brandstof en voor de service alsmede de administratie van de exploitatie.*
- 2. De exploitatiekosten van de centrale verwarmingsinstallatie alsmede de kosten van herstel en vernieuwing van de centrale verwarmingsinstallatie en de daarbij behorende leidingen, voor zover die niet het privé-eigendom zijn van enige (toekomstige) appartementseigenaar dan wel op gelijke wijze beoordeeld privé-eigendom van de eigenaars van de winkel, voor twaalf procent (12%) voor rekening van de eigenaar van de kantoorruimte en voor vierentachtig procent (84%) voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de appartementsrechten A-1 tot en met A-60.*

Indien de exploitatiekosten van de centrale verwarmingsinstallatie worden verdeeld met behulp van warmtemeters of een ander meetsysteem, dan zullen ook de hiervoor bedoelde kosten van herstel en



vernieuwing in dezelfde verhouding tussen de eigenaar van de winkel, de —
eigenaar van de kantoorruimte en de gezamenlijke eigenaars van de —
appartementenrechten A-1 tot en met A-60 worden verdeeld met dien —
verstande echter dat hierbij in aanmerking zal worden genomen het —
gemiddelde warmteverbruik over de laatste periode van twaalf maanden —
waarover het geregistreerde warmteverbruik bekend is en de vier —
daaraan voorafgaande perioden van elk twaalf maanden. —
De eigenaars van de winkel en de kantoorruimte zullen de voor zijn (hun) —
rekening komende kosten op eerste verzoek van de administrateur —
terstond aan hem voldoen. —

3. De sub 2 genoemde kosten zullen worden gespecificeerd op de wijze als —
in artikel 17a tot en met k vermeld. —

4. Op de sub 2 vermelde kosten zijn de artikel 18 (ook lid 7 voor wat betreft —
de winkel en kantoorruimte zolang deze toebehoren aan Ennia —
Levensverzekering N.V. dan wel aan een andere vennootschap, welke —
behoort tot het concern waartoe Ennia Levensverzekering N.V. behoort), —
19, 26, 31 en 37 leden 7 en 8 mutandis van overeenkomstige toepassing —
ten aanzien van bedoelde eigenaar(s). —
Indien van overheidswege (waaronder begrepen de rechter en de —
huurcommissie) de sub 2 genoemde verdeelsleutel wordt gewijzigd, zal —
de gewijzigde verdeelsleutel gelden. Op deze erfdiensbaarheid is voorts —
van toepassing een ontbindende voorwaarde, indien in het op dat perceel —
nummer 1771 staande gebouw een eigen centrale verwarmingsinstallatie —
wordt geplaatst. " —

2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op vijf maart —
negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor K. Dijkstra, destijds notaris te 's- —
Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore van de Dienst voor —
het kadaster en de Openbare Registers te Rijswijk op zestien maart —
negentienhonderd tweeënzeventig in Register Hypotheken 4 deel 4022 nummer 86 —
alsmede naar een akte van convalescentie op achttien april tweeduizend achttien —
verleden voor een waarnemer van mr. R.J.E. Zwaan, notaris te 's-Gravenhage, bij —
afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers op achttien april tweeduizend achttien in Register Hypotheken —
4 deel 73011, nummer 96, waaruit blijkt dat: —

Soort/duur erfpacht: —

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: —

- het erfpachtrecht is tijdelijk en eindigt op eenendertig december tweeduizend —
dertig; —
de erfpachtcanon is niet afgekocht. De erfpachtcanon bedraagt: —
Voor het Registergoed onder 1. genoemd zeventig euro en twintig cent —
(€ 70,20) per half jaar achteraf te voldoen. Voor het Registergoed onder 2. —
genoemd vijf euro en tweeënveertig cent (€ 5,42) per half jaar achteraf te —
voldoen. —



- Eventuele achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van koper. _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard: _____
- i. de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage", (verzameling 1930, nummer 19); _____
 - ii. de "Verordening betreffende storting van de contante waarde van de canon terzake van erfpachtrecht op gemeente grond" (Verzameling 1930, nummer 270; en _____
 - iii. de "Verordening betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten" (Verzameling 1930, nummer 26) _____
- Deze voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd. _____

Bijzondere erfpachtvoorwaarden _____

In gemelde akte van uitgifte in erfpacht zijn voorts de bijzondere erfpachtvoorwaarden opgenomen, voor zover hier van belang, woordelijk luidende: —

"Artikel 3 _____

Onderhoud. _____

De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de erfpachtster ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden." _____

Enzovoorts _____

"Artikel 6 _____

Beplantingen. _____

De Gemeente behoudt zich de bevoegdheid voor in tuinen één of meer bomen, heesters, hebben en/of gevelbeplantingen (klimplanten) te planten en/of heggen en te onderhouden. _____

Indien de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de Gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet dan vanwege de Gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden waardoor naar het oordeel van de Directeur van Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad. _____

Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zal de erfpachtster dit moeten dulden. _____

Artikel 7 _____

Verlichting. _____

Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moeten geschieden door en voor rekening van de erfpachtster ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. _____

Artikel 8 _____

Leidingen en andere werken. _____

De erfpachtster moet gedogen dat in, op en boven het perceel kadastraal bekend gemeente en sectie alsvoren nummer 1602 zoveel en zodanige werken _____



aangebracht, gehouden en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders — nodig achten. _____

Het hierboven in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de Gemeente — om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten, welke _____ Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en _____ instandhouding van genoemde werken; in verband hiermede zal de erfpachtster — geen bomen of overjarige planten, vijvers, gesloten grondafdekkingen _____ (bijvoorbeeld asfalt) en dergelijke mogen hebben boven leidingen en binnen een — afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk daarvan. Bij — de uitoefening van haar recht zal de Gemeente zoveel mogelijk met de belangen — van de erfpachtster rekening houden. Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal — de Gemeente zoveel mogelijk de vóór de uitvoering bestaande toestand herstellen, — met dien verstande, dat door en voor rekening van de Gemeente de grond voor — zover Burgemeester en Wethouders nodig achten, uitsluitend zal worden afgedekt — met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of — gedeeltelijk zal worden voorzien van een grint-, tegel- of klinkerbestrating. De — Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige — schadevergoeding uit welken hoofde ook." _____

- 3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig juni _____ negentienhonderd vierentachtig verleden voor mr. E.A. Mulder, destijds notaris te — 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de — Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op — twintig juni negentienhonderd vierentachtig in register Hypotheken 4, deel 6784 — nummer 4 alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van — toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het _____ modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, — vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig — voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is — ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te — Rijswijk) op een maart negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken 4, — deel 4126 nummer 42, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij — de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

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

- Volmacht _____
 Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —



onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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