

## **VEILINGVOORWAARDEN**

Verkoper stelt voor op de verkoop van toepassing te verklaren de volgende

### **ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op de veiling zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE 2017), opgenomen in een akte verleden voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch op vijf december tweeduizend zestien ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 40364 nummer 93, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voorzover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken. Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

### **Wijzigingen/aanvullingen op de AVVE:**

In afwijking/aanvulling op de AVVE geldt het volgende, waarbij de verwijzing geschiedt naar de artikelen van de AVVE tenzij anders vermeld:

### **Artikel 3 (wijze van veilen):**

Lid 1 van artikel 3 wordt vervangen door:

1. De verkoop vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in één zitting, en wel op acht november tweeduizend tweeëntwintig.

### **Inzet en afslag**

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

### **Artikel 7 (inzetpremie):**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt: een procent (1%) van de inzetsom.

Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van Verkoper.

De inzetpremie wordt, zo deze verschuldigd is, door de notaris voldaan aan de inzetter zodra de in artikel 11 lid 3 van de AVVE bedoelde verklaring door de notaris wordt afgegeven.

### **Artikel 9 (belasting en kosten):**

In aanvulling van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. de kosten waarvoor een koper krachtens wet aansprakelijk is.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de veiligsites.

Ter voldoening aan de verplichting van lid 5 van dit artikel, verklaart Verkoper bij deze dat terzake de levering geen omzetbelasting verschuldigd is. Terzake de levering is door koper in veiling wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 10 (tijdstip van betaling):

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de afslag de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven. Voorts dient de koper binnen vijf werkdagen na de afslag te voldoen de kosten als vermeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

In afwijking van het bepaalde in art 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk zes weken na de veiling te worden betaald.

Bieders dienen zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële goedgeheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Artikel 24 (gebruikssituatie)

De Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

De registers van de gemeente 's-Gravenhage geven aan dat niemand is ingeschreven op dit adres.

In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.

Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.

Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Gelet op het bovenstaande is lid 4 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "4. Ingeval van executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:

- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 geen aanspraak jegens de verkoper;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

### **Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

#### **2. Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

### 3 **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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.

### **Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 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 zaalbieters 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 AVVE laatste zin.

### **Nadere informatie met betrekking tot het Registergoed**

#### **Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **Omschrijving erfdienstbaarheden / kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

In verband met bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere rechten en verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt speciaal verwezen naar hetgeen is vermeld in de hiervoor onder "Verkrijging door de Rechthebbende" vermelde akte van levering waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende als volgt:

#### **"MILIEUBEPALING**

- 1.1. *Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen als bedoeld in artikel 6.2 van de Algemene Bepalingen voor 1986 herziening 1993 is in relatie tot het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, een historisch bodemonderzoek verricht.*
- 1.2. *De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een aan deze akte te hechten bodemrapportage van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. de dato november negentienhonderd negen en negentig.*
- 1.3. *Door ondertekening van deze akte geeft de erfpachter blijkt kennis genomen te hebben van de uitkomsten van de bodemrapportage, deze te onderschrijven en de*

*gemeente en Woningbeheer te vrijwaren voor aanspraken van hemzelf en van derden inzake de bodemkwaliteit.*

- 1.4. Indien na de juridische levering bodemverontreiniging wordt ontdekt, die niet in bovengenoemde bodemrapportage is vermeld, en die in de weg staat aan het door de koper beoogde gebruik, zoals omschreven in artikel A.6., zulks ten bewijze door de koper, dan geldt het volgende:*
  - a. de koper en de gemeente zijn verplicht in gezamenlijk overleg naar een door beide partijen aanvaardbare oplossing te zoeken;*
  - b. uitgangspunt voor beide partijen is dat de kosten voor onderzoek en sanering zoveel mogelijk zullen worden verhaald op de veroorzaker van de vervuiling;*
  - c. komen partijen niet binnen drie maanden tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing dan zal een bindend advies worden gevraagd aan een door de President van de Arrondissementsrechtbank te's-Gravenhage aan te wijzen deskundige;*
  - d. de kosten en schaden voor partijen worden door partijen gedragen aan de hand van een door de bindend adviseur te bepalen verdeelsleutel;*
  - e. indien de geconstateerde verontreiniging is ontstaan na ingebruikname van de grond, dan zijn de gevolgen van de bodemverontreiniging, evenals de kosten van eventuele sanering, voor rekening en risico van de koper;*
  - f. onder datum van ingebruikname wordt verstaan de datum dat de grond feitelijk door de koper in gebruik is genomen.*
- 1.5. Indien na de juridische levering bodemverontreiniging wordt ontdekt, die niet in bovengenoemde bodemrapportage is vermeld, en die niet in de weg staat aan het door koper beoogde gebruik, zoals omschreven in artikel A.6., dan zijn de kosten van het bodemonderzoek en van de eventuele saneringsmaatregelen voor rekening en risico van de koper, behoudens in het geval dat het bevoegd gezag, op grond van de Wet bodembescherming of aanverwante regelingen, besluit tot het afgeven van enig bevel tot sanering.*
- 1.6. In het geval het bevoegd gezag besluit tot afgifte van enig bevel tot sanering dan treedt de procedure in werking zoals hiervoor in lid 1.4.  
Daarbij wordt de grond geacht niet langer geschikt te zijn voor het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 2.*
- 1.7. Indien na de juridische levering, op grond van de Wet bodembescherming of aanverwante regelingen, het bevoegd gezag besluit dat de resultaten van het bodemonderzoek, zoals hiervoor in lid 1.1. bedoeld, alsnog aanleiding vormen voor het afgeven van enig bevel tot sanering, dan is de gemeente jegens de erfpachter verplicht die maatregelen te nemen die de grond weer geschikt doen zijn voor het in artikel A.6. omschreven beoogde gebruik.  
Verontreiniging die is ontstaan door toedoen van de erfpachter, casu quo diens rechtsoptvolgers wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.*
- 1.8. De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemrapportage opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*

1.9. *De erfpachter verbindt zich bij deze jegens de gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan zijn rechtsopvolger of beperkt gerechtigde op te leggen de verplichting om het gestelde in lid 1.8. in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen en die oplegging ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, alles op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van vijf en twintigduizend gulden (f. 25.000,00) per overtreding.*

2.0. *De onder de leden 1.8. en 1.9. omschreven verplichtingen zullen op straffe van verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als hiervoor onder 1.9. vermeld, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van de rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

#### **Erfpachtvoorwaarden**

Op het registergoed zijn van toepassing de erfpachtvoorwaarden zoals deze zijn vermeld in de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **"HERUITGIFTE IN ERFPACHT**

*Naar aanleiding van het besluit van zesentwintig april tweeduizend onder nummer 200004100, heeft het hoofd Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente 's-Gravenhage met de verkoper een overeenkomst gesloten tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht van het verkochte, voor zover hier van belang woordelijk luidende als volgt:*

1. *De gemeente geeft conform het besluit van 26 april 2000 onder nummer 200004100, uit in eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter (een onverdeeld aandeel in) de grond gelegen aan de Kaapstraat 155, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AB 06101 A 0003, tegen een grondwaarde van f 8.250,00,00 op de expiratiedatum van het huidige recht.*
2. *Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (AB 1986 herz. 1993) en de "Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (AAR 1986 herz. 1993).*
3. *Van deze overeenkomst maakt deel uit de Verklaring tot heruitgifte in erfpacht, zoals die door de erfpachter is ondertekend en op ++ door de gemeente is ontvangen.*
4. *De heruitgifte geschiedt:*
  - *ingående 1 juni 2000 tegen een jaarlijkse canon van f 396,00, berekend naar een grondwaarde per 1 juni 2000 van f 8.250,00, en een canonpercentage van*



*4,80, wordt deze canonverplichting eeuwigdurend afgekocht door betaling van een afkoopsom van f 8.250,00;*

- *waarbij de jaarlijkse beheerkosten eeuwigdurend worden afgekocht conform artikel 9.1 van de AB 1986 herz. 1993 door betaling van de gekapitaliseerde waarde.*
- 8. *De erfpachter verbindt zich mee te werken aan het passeren van de notariële akte van heruitgifte. De gemeente zal het initiatief tot aktepassering nemen.*
- 9. *De erfpachter is gerechtigd zijn recht op heruitgifte van zijn recht van erfpacht over te dragen, waarbij de gemeente verklaart de rechtsopvolger(s) als zodanig te aanvaarden."*

*Een kopie van de obligatoire overeenkomst van de gemeente met verkoper zal aan deze akte worden gehecht.*

*De comparante sub 1. handelend als gemeld, en koper verklaren thans over te gaan tot contractsovername zoals bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de rechten en verplichtingen uit vorengemelde obligatoire overeenkomst. Ter uitvoering daarvan verklaarde de comparante sub 1, handelend als gemeld, alle bedoelde rechten en verplichtingen aan de koper over te dragen die verklaarde deze aan te nemen.*

*Blijkens gemeld artikel 9 van de overeenkomst heeft de gemeente 's-Gravenhage zich verplicht koper als rechtsopvolger van verkoper te aanvaarden.'"*

Van welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

### **Vereniging van eigenaren / splitsing**

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Kaapstraat 153/155/157 te 's-Gravenhage" bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor Mr J. Schrijner (destijds), notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rijswijk) op één maart negentienhonderddrieënzeventig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 4126, nummer 42.
- b. het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaren als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op één juni negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor P.J. Busch, destijds notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op twee juni negentienhonderdtweeëntachtig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 6087 nummer 34.

Koper verklaart ermee bekend te zijn van rechtswege lid te zijn van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex waar het Registergoed deel van uitmaakt en verklaart zich te zullen houden aan het gestelde in de akte van splitsing, het toepasselijke splitsingsreglement en een eventueel bestaand huishoudelijk reglement. Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedragen de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars éénhonderdtwintig euro (€ 120,00) per

maand. De achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar voor rekening van de koper. Het aandeel in het reservefonds voor de Kaapstraat 155 te 's-Gravenhage bedraagt per tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig: drieduizend zevenhonderd euro en achtenzestig cent (€ 3.700,68).

Aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is een specificatie gevraagd van de achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars. De opgave van gevraagde specificatie is niet door de in het hoofd van deze akte genoemde notaris ontvangen. Eventuele achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars over het lopende en afgelopen boekjaar komen voor rekening van de koper. Zodra de opgave inzake de achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars is ontvangen, zal deze worden gepubliceerd op de veilingwebsite.

### **Energielabel**

Verkoper verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel. Aan de schuldenaar is verzocht om een geldig definitief energielabel.

Bij het niet verstrekken van een geldig definitief energielabel door de schuldenaar zal de koper op de veiling, indien hij de woning wenst te verkopen, zelf voor een geldig definitief energielabel zorg moeten dragen.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

### **Bestemming en gebruik**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar:

- a. voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning.
- b. de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Transvaal", van de gemeente 's-Gravenhage, welke is in te zien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Bodem informatie**

Met betrekking tot bodeminformatie van het registergoed wordt te dezen verwezen naar de hiervoor vermelde verplichtingen onder het kopje "Omschrijving erfdienstbaarheden / kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen" alsmede naar een formulier bodeminformatie van de gemeente Den Haag van vijf augustus tweeduizend tweeëntwintig.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent de mogelijke aanwezigheid casu quo gevolgen van stoffen in, onder of aan het registergoed en/of het gebouw welke volgens geldende milieumaatstaven schadelijk zouden kunnen zijn voor mens en milieu of die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Omtrent de mogelijke aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks is door Verkoper geen onderzoek ingesteld en wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

### **Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op één januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).  
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
  - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
  - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente 's-Gravenhage heeft ten aanzien van woningen in de gemeente 's-Gravenhage de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de navolgende voorwaarden, zoals op hun site woordelijk staat vermeld:
  - *De woning op of na één maart tweeduizend tweeëntwintig van eigenaar is veranderd. Let op, hier geldt de datum van inschrijving in de openbare registers (Kadaster).*
  - *De woning in de periode voor de inschrijving in de openbare registers korter dan zes maanden verhuurd was.*
  - *De woning een WOZ-waarde heeft tot en met driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00). De meest recente WOZ-waarde is van toepassing.*
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.