

Hoefkade 1268, 2525HK 'S-
GRAVENHAGE (46119)



Portiekwoning
Woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.



Beschrijving

Woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.

Bouwjaar conform BAG viewer: 1935.

Oppervlakte conform BAG viewer: 68 m².

Inhoud, is volgens database NVM (eerdere verkoop): 201 m³.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 12 september 2023
Inzet	dinsdag 12 september 2023 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 12 september 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe



Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1935
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	68 m ²
Woninginhoud	201 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd

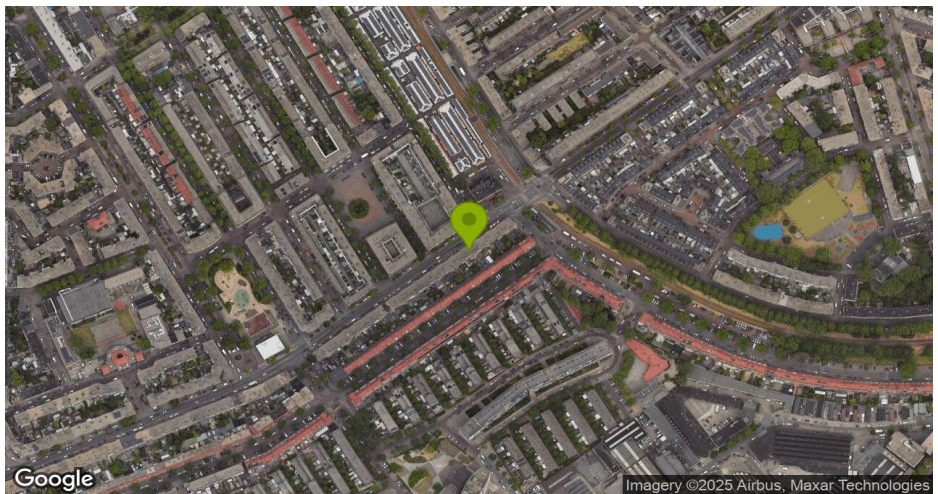
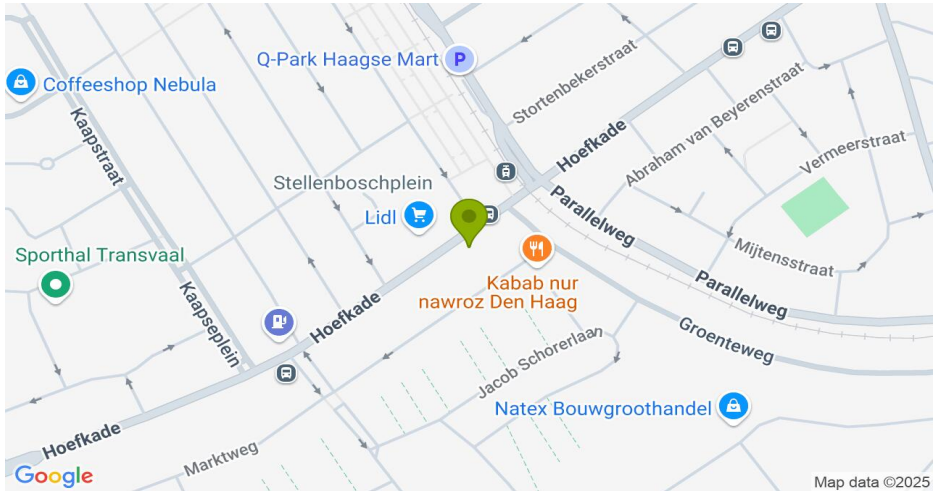


Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AC, complexaanduiding 2308-A, appartementsindex 5.
Milieuinformatie	Blijkens raadpleging van de website Bodemloket.nl is geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts is blijkens raadpleging van voornoemde website gebleken dat op het adres van het Registergoed geen gegevens zijn geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.



Financieel

Lasten	
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom en komt ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 9.500,00 (per 03-08-2023 om 11:08 uur) dit bedrag is incl. kosten VVE en erfpacht, doch exclusief overdrachtsbelasting en kosten ontruiming (per 03-08-2023 om 11:08 uur)



Bijlage

46119_Bodem informatie.pdf

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home [Naar de kaart](#) [Veel gestelde vragen](#) [Contactformulieren](#)

Home > [Kaart](#)

Kaart

Hoefkade 1268, 2525HK 's-Gravenhage
Zoek

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig status onbekend

Samenhangend

Voldoende onderzoeksgesmeed

Onderzoek uitgevoerd

Historische bodem

Bodemkwaliteitskaarten

Mijntsteengebieden

Bestuurlijke Grenzen

...

Over bodemloket

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

Bodemloket versie 34.22-HF1

Over deze site

[Contact](#)
[Cookies](#)
[Disclaimer](#)
[Toegankelijkheid](#)

Bijlage

46119_BAG viewer.pdf

Hoefkade 1268, 2525HK 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres Hoefkade 1268, 's-Gravenhage 2525HK 's-Gravenhage	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1935
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 68 m ²	Gemeente 's-Gravenhage

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0518100000333244	Oorspronkelijk bouwjaar 1935	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject

Identificatienummer 0518010000832378	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 68 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

0518200000832377

Postcode

2525HK

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

1268

Openbare ruimte

Identificatienummer

0518300000200807

Naam

Hoefkade

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

1245

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

0518

Naam

's-Gravenhage

Details en historie

Pand

Versie 1 20-12-2010

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1935

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

20-12-2010

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

20-12-2010

Documentnummer

FV20101220-04

Verblijfsobject

Versie 1 20-12-2010

Status

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte

68 m²

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

20-12-2010

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

20-12-2010

Documentnummer

FV20101220-04

Nummeraanduiding

Versie 1 26-10-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

2525HK

Huisnummer

1268

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

26-10-2010

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

26-10-2010

Documentnummer

176230

Openbare ruimte

Versie 1 29-10-1987

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Hoefkade

Verkorte schrijfwijze

Hoefkade

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

29-10-1987

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

29-10-1987

Documentnummer

0-1987 436

Woonplaats

Versie 1 11-10-2001

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 2 27-07-2017

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 3 05-01-2023

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

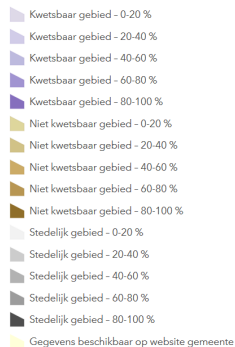
46119_Funderingsviewer.pdf

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 2525HK

Aanmaakdatum/ -tijd: 10-07-2023 12:09:05



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (2525HK) bevat 6 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

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

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

Bijlage

46119_Splitsingsakte.pdf

BEWARING:	In bewaring genomen:	580 / 24 / 31
's-GRAVENHAGE	- 9 feb. 1965	met 667 vervolgblad
Dagregistrat	De Hypotheekbewaarder,	322432
Deel 288 Nr. 1401		

Aantekeningen:

Heden de negende februari negentienhonderd vijf en zestig, is voor mij, HENDRIK PIETER JOSEPH HOLLMANN, notaris binnen het arrondissement 's-Gravenhage, ter standplaats de gemeente 's-Gravenhage, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen, verschenen:

de Heer Hendricus Wouterus Maria Hilders, directeur van naamloze vennootschappen, wonende te Leidschendam, Voorburgseweg 14.

De comparant verklaarde:

dat aan hem toebehoort het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december twee duizend vijf van twee percelen grond, eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, aan de Hoefkade, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 919 en 920, elk groot een are vijftig centiaren, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, bestaande uit twee portiekuizen, elk bevattende een benedenwoning en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Hoefkade 1260 tot en met 1270 (even nummers) te 's-Gravenhage;

dat hij het erfpachtsrecht van de grond met de daarop gestichte opstallen heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op heden van het afschrift van de processen-verbaal van veiling en gunning, vijf en twaalf januari negentienhonderd vijf en zestig voor mij, notaris, gehouden; zijnde de knoppelingen voldaan;

dat hij, comparant, heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek van voormelde opstallen en van het erfpachtsrecht van voormelde grond en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek;

dat de voormelde onroerende zaken niet zijn belast met hypotheeken;

dat de grondeigenares tot de voorgenomen splitsing toestemming verleent, zoals hierna blijkt;

dat voormelde opstallen zijn uitgelegd in een plan van alle woonlagen, welk plan aan deze akte is gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage op een en twintig januari negentienhonderd vijf en zestig en waarop door de bewaarder is verklaard, dat voor de in de splitsing betrokken percelen kadastrale gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 919 en 920, de complexaanduiding is: 2308A;

dat op dit plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

De comparant verklaarde thans voormelde opstallen met het daarbij behorende erfpachtsrecht op voormelde grond te splitsen in de volgende appartementsrechten:

I. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (linker) parterrewoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1260 te 's-Gravenhage en de daarbij behorende achtertuin met schuur, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A1, alsmede een/zesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het erfpachtsrecht, eindigende met een en dertig december twee duizend vijf van twee percelen grond, liggende in - en eigendom van - de gemeente 's-Gravenhage met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte

<p>Burgerlijk Goedgekeurd de bijvoeging van bovenstaand ene woord.</p> <p><i>1881</i></p>	<p>opstellen, bestaande uit twee portiekhuisen, plaatselijk bekend Hoefkade 1260 tot en met 1270 (even nummers) te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementen kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 919 en 920, elk groot een are vijftig centiairen;</p> <p>II. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (linker) eerste etagewoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1262 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A2, alsmede een/zesde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap;</p> <p>III. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (linker) tweede etagewoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1264 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A3, alsmede een/zesde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap;</p> <p>IV. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (rechter) tweede etagewoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1266 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A4, alsmede een/zesde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap;</p> <p>V. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (rechter) eerste etagewoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1268 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A5, alsmede een/zesde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap;</p> <p>VI. het recht van appartement, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de (rechter) parterrevoning met toebehoren, plaatselijk bekend Hoefkade 1270 te 's-Gravenhage en de daarbij behorende achtertuin met schuur, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummer 2308A6, alsmede een/zesde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap; al welke appartementen aan de comparant Hilders toebehoren. Vervolgens verklaarde de comparant over te gaan tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek, hierna genoemd "Bijzonder Reglement".</p> <p style="text-align: center;"><u>BIJZONDER REGLEMENT.</u> <u>Bijzondere bepalingen.</u></p> <p style="text-align: center;">Artikel 1.</p> <p>Voorzover bij deze akte niet is gewijzigd of aangevuld, zal het Reglement omvatten de "Algemene Bepalingen" opgenomen in de akte van negen april negentienhonderd acht en vijftig voor de destijds te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage gevestigde notaris J. Tiedema verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage tien april negentienhonderd acht en vijftig in deel 3289 nummer 1, en welke worden beschouwd als in deze akte woordelijk te zijn opgenomen; zullende wat betreft de keuze-artikelen, van toepassing zijn de artikelen 3a, 4a, 5a en 6a.</p> <p style="text-align: center;"><u>Rechten en verplichtingen van de eigenaren en de gebruikers.</u></p> <p style="text-align: center;">Artikel 2.</p> <p>1. De appartementen zijn bestemd voor particulier woongebruik. De eigenaren mogen deze bestemming niet wijzigen zonder toestemming van de vergadering en van de gemeente 's-Gravenhage.</p> <p>2. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en het huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaren.</p> <p style="text-align: center;"><u>Aandeel in de gemeenschap.</u></p> <p style="text-align: center;">Artikel 3.</p> <p>1. De eigenaren zijn voor een/zesde aandeel in de gemeenschap gerechtigd.</p> <p>2. De gemeenschappelijke baten moeten in diezelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld en gedragen.</p> <p style="text-align: center;"><u>Gezamenlijke schulden, kosten, lasten en exploitatierekening.</u></p> <p style="text-align: center;">Artikel 4.</p> <p>1. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 van het Wetboek worden gerekend:</p> <p>a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;</p> <p>b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, de assurantiepremiën en de verschul-</p>
---	---

BEWARING: 's-GRAVENHAGE

208 / 24 22
 eerste vervolgblad
 Jan

De Hypotheekbewaarder,

digde publiekrechtelijke lasten, voorzover de eigenaren niet afzonderlijk angeslagen worden;
 c. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren, als zodanig verschuldigd.

Beheer van de gemeenschap.

- Artikel 5.
 1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638g lid twee sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
 2. De Vereniging draagt de naam "Vereniging van Eigenaren Hoefkade 1260/1270 te 's-Gravenhage" en is gevestigd te 's-Gravenhage.
 3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw.

Vergaderingen van Eigenaren.

Artikel 6.
 De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te 's-Gravenhage.

- Artikel 7.
 1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
 2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
 3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zes. Voor elk appartement wordt één stem uitgebracht.

Artikel 8.
 Alle besluiten, waarvoor in het reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

Artikel 9.
 Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de beslissing over het onderhoud en de eventuele vernieuwing van het dak, het buitenverfwerk.

Verzekeringen.

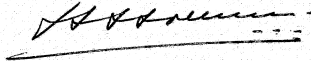
Artikel 10.
 Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffings schade.
 Voorts verscheen voor mij, notaris, de Heer Anthonie Cornelis Geluk, referendaris ter gemeentesecretarie van 's-Gravenhage, wohnende te 's-Gravenhage, ten deze de gemeente 's-Gravenhage vertegenwoordigende, daartoe aangeezen door de Burgemeester dier Gemeente dier Gemeente krachtens het bepaalde bij lid twee van artikel 78 der gemeentewet, handelende ingevolge het bepaalde in de "Algemeene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage (Verzameling 1923 nummer 19). Deze comparant, in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde namens de gemeente 's-Gravenhage - als eigenares van voormelde grond - de bovenstaande splitsing in appartementen goed te keuren. De comparanten verklaarden in appartementen goed te keuren voor beide percelen tezamen, ten bedrage van driehonderd negentig gulden over de verschillende appartementen in voege als nader bij een - zonder kosten voor de gemeente 's-Gravenhage - te verlijden notariële akte zal worden vastgesteld.

WAARVAN ARTE.

Gepasseerd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage, op datum als in het hoofd dezer vermeld, in tegenwoordigheid van de Heren Lambertus Hendricus Walburg, zonder beroep, wohnende te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage en Jan Adriaan Hoek, kantoorbediende, wohnende te 's-Gravenhage, als getuigen en met de comparanten aan mij, notaris, bekend.
 Onmiddellijk na gedane voorlezing is deze minute door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.
 (getekend) H.W.M. Hilders, A.C. Geluk, L.H. Walburg, J.A. Hoek, H. Rollmann. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend) H. Hollmann.

De ondergetekende Hendrik Pieter Joseph Hollmann, notaris, wonende te 's-Gravenhage, verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

46119_Splitsingsreglement.pdf

BEWARING:	In bewaring genomen:	3289
's-GRAVENHAGE	1.0 APR. 1958	mst 225... vervolgblad en onder
Dagregister	De Hypotheekbewaarder:	7.5.
Deel 341 No. 1431	<i>J.K.M.</i>	
Aantekeningen:		

Heden de negende april, negentienhonderd acht en vijftig compareerde voor mij, Jacob Tiedema, notaris binnen het arrondissement 's-Gravenhage, ter standplaats Scheveningen gemeente 's-Gravenhage, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

de Heer Hendrik Pieter Joseph Hollmann, candidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage,

die verklaarde bij deze vast te stellen een reglement, hierna genoemd "Algemeen Reglement" inhoudende "Algemene bepalingen", hetwelk van toepassing verklaard kan worden bij akten van splitsing in appartementen, als bedoeld in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek, als volgt:

Algemeen Reglement.
Definities.
Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;

b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638a Burgerlijk Wetboek;

c. "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

d. "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn

e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid, sub ten vijfde van het Burgerlijk Wetboek;

f. "reglement", worden bedoeld zowel het "Bijzonder Reglement" opgenomen in de akte van splitsing, als dit "Algemeen Reglement", tenzij het tegendeel blijkt.

Rechten en verplichtingen van de eigenaren en de gebruikers.
Artikel 2.

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat.

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.

3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.

4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin/slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.

Form. Hypotheek nr. 4 A
Woz van 28 Febr. 1947 sect. H 66

14147 - '54 (2908)

leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadebetalingen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en het huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

Artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden of te bezwaren zonder toestemming van de vergadering.

2. De eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen, alvorens zijn flat zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker van de flat toe te laten.

3. Ten einde de toestemming van de vergadering te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstreking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.

4. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorig lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.

5. Weigering van de gegadigde zal slechts plaats mogen vinden indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.

6. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het tweede lid de toestemming moeten gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen, nadat hij de voorzitter der vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen de bewoning van de flat, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden.

Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid drie onder betaling van twee gulden vijftig cent (f.2.50) ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten.

Indien de administrateur en de voorzitter der vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een vergadering bijeengeroepen, die kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum. De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.

7. Het bepaalde in het voorgaande lid is van toepassing bij verkoop van het recht van appartement door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en zijn onmiddellijke rechtsopvolger gedurende drie jaar na de gunning, het recht zullen hebben de flat in gebruik te nemen of eenmaal binnen de vermelde termijn aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn.

De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.

Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning.

Indien het recht van appartement betrekking heeft op een recht van erfpacht, zal de eigenaar van de grond, die ingevolge zijn recht van erfpacht overgaat tot de openbare verkoop, een gelijk recht hebben als de eerste hypotheekhouder vermeld in de vorige alinea.

8. In afwijking van het in lid 2 bepaalde is de toestemming van de vergadering niet vereist:

a. Indien na overlijden van de eigenaar of gebruiker het genot

BEWARING: **LA CRAVENHAGE**

3289
1 2
eerste... vervolgblad
9.5

De Hypotheekbewaarder.
K

overgaat op de echtgenoot of een bloedverwant, indien deze reeds deel uitmaakte van het gezin;
b. Indien de flat wordt betrokken voor de eerste maal na het uitbrengen van de akte van splitsing;
c. Indien de betreffende persoon reeds eenmaal de toestemming heeft verkregen, doch de flat tijdelijk aan een derde met toestemming van de vergadering in gebruik heeft afgestaan;
d. Indien voor een vacantie-periode het gebruik tijdelijk aan een ander wordt afgestaan.

Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van het reglement en van het huishoudelijk reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het reglement en van het huishoudelijk reglement, voor zoverre deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.
De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één exemplaar.
4. Bij gebreke van zodanige verklaring, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt de toestemming van de vergadering niet geacht verkregen te zijn.
5. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen, dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijke huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptien door de wet aan borgen toegekend.

Artikel 6.

1. De administrateur zal gerechtigd zijn, ook zonder dat opdracht van de vergadering hiervoor nodig zal zijn, de gebruiker, die zonder de vereiste toestemming een flat betrokken heeft, de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten te ontzeggen en hij zal maatregelen kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.
2. Indien een flat zonder toestemming van de eigenaar wordt betrokken of bij de gebruiker in gebruik blijft, nadat het gebruiksrecht gesindigd is, is de eerstgenoemde verplicht onverwijld maatregelen te nemen om op zijn kosten de ontruiming van de flat te bewerkstelligen.
3. De eigenaar, die zonder de in artikel 3 bedoelde toestemming de flat heeft betrokken of doen betrekken, verbeurt voor iedere dag, dat de flat zonder zodanige toestemming in gebruik blijft, een dadelijk opeisbare boete van tien gulden (f. 10.--).
Eveneens verbeurt de eigenaar, die in het geval, bedoeld in lid 2, naloot, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand de nodige maatregelen tot ontruiming te nemen tien gulden

doorhaling van een woord goed-gekeurd.

9.5
K

(f. 10.---) voor iedere dag, dat hij nalatig blijft zulks te doen.
De boeten komen ten bate van de kas van de vereniging.
De vergadering is bevoegd de krachtens dit artikel verschuldigde boeten te matigen.

Artikel 3 a.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Een eigenaar kan alleen dan het gebruik van zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 a. in acht genomen wordt.

Artikel 4 a.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit reglement en van het huishoudelijk reglement hem bekend zijn.
 2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het reglement en van het huishoudelijk reglement voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.
- De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één exemplaar.
 4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5 a.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de vereniging van eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement, gedurende de periode dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijke niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijke huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend.

Artikel 6 a.

1. Degene, die zonder de in artikel 4 a bedoelde verklaring getekend te hebben een flat betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeeltes worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregel is de administrateur bevoegd zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7.

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement die:
 - a. de bepalingen van dit reglement of van het huishoudelijk reglement niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw;kan, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen een jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar.

BEWARING: 's-GRAVENHAGE

3289 1	3
tweede... vervolgblad	
7.5	

De Hypotheekbewaarder,

K

De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen voor de dag der vergadering bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren.

De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementen ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.

5. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 4 bedoeld. Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.

6. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in het reglement bepaalde ten gebruikte heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van het reglement of van het huishoudelijk reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen, leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden.

De eigenaren mogen de vastgestelde bestemming van de flats niet wijzigen zonder toestemming van de vergadering. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het reglement en het huishoudelijk reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegeenot van de andere eigenaren.

2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waarvoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeur, hall en gangen en het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar de hallzijde; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.

4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar, tenzij deze door een collectieve verzekering wordt gedekt.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een huishoudelijk reglement, dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering, met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

Op de wijziging of aanvulling van het huishoudelijk reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 i. Burgerlijk Wetboek, die op be-

doeld gebruik betrekking hebben, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen. Het huishoudelijk reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

Artikel 9.

1. De eigenaren of gebruikers van de parterre-flats zullen het uitsluitend genot hebben van de voor- naast- en achter die flats van ieder hunner gelegen tuin of open grond; te kunnen laste komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze tuinen, respectievelijk de aanleg en het onderhoud van de open grond, tot welke aanleg zij verplicht zijn in overeenstemming met de daartoe uit te vaardigen voorschriften van de vergadering.

2. Ingeval met toestemming van de vergadering wordt overgegaan tot afscheiding van deze tuinen onderling, komen de kosten hiervan ten laste van de betrokken eigenaren of gebruikers gezamenlijk.

3. De vierde titel van het tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

4. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuinen te planten, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

5. Het is eveneens, behoudens toestemming van de vergadering, verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste étage.

6. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen aanwezig zijn.

Artikel 10.

De gerechtigden tot de flats, gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht.

Het laatste lid van artikel 9. is van overeenkomstige toepassing. De kosten van het onderhoud en herstel van het dak, welke speciaal zijn veroorzaakt door of gevolg zijn van het aanbrengen of de aanwezigheid van bepaalde installaties, komen geheel ten laste van de eigenaar, die deze installaties heeft aangebracht of doen aanbrengen.

Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten.

3. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

4. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen, zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het huishoudelijk reglement.

5. De eigenaar van een bedrijfsflat zal in afwijking van het in lid 4 bepaalde van de gevels gebruik maken tot het aanbrengen van normale reclame-aanduidingen, voorzover geen overlast wordt aangedaan aan de overige eigenaren.

Artikel 12.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van onnodige luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke halls, gangen en trappenhuis en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.

2. De wanden van de halls, gangen en van het trappenhuis zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot des morgens zeven uur te verbieden.

Artikel 13.

BEWARING: 's-GRAVENHAGE

3289
1 4
derde.....vervolgblad
95.

De Hypotheekbewaarder

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voor zover niet anders is bepaald in het reglement of in het huishoudelijk reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11, tweede lid aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk aandeel in de gemeenschap.

Artikel 14.

1. Het aandeel in de gemeenschap zal in het "Bijzonder Reglement" worden vastgelegd.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten, behoudens het bepaalde in het "Bijzonder Reglement".
Gezamenlijke schulden, kosten en lasten en exploitatierekening.

Artikel 15.

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;
b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voor zover deze niet ingevolge de bepalingen van dit reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
d. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638g Burgerlijk Wetboek;
e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan derde;
f. de assurantieprijzen, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten;
h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van de trappenhuizen, de halls en gemeenschappelijke ingangen en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 26 kunnen worden aangegaan;
i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 letters a. tot en met i. alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk zal telken jare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Het ingang van het tijdstip waarop de onderhoudsverplichting aanvangt, zal door ieder van de eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt en/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag, voor zover dit te zijnen laste komt.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar, ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor

een
bijvoeging van
een woord goed-
gekeurd.

95.
K

het periodieke schilderwerk, zulks met inachtneming van iedere bijdrage daarin.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit verrekend met de verschuldigd wordende voorschottermijnen.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toeschieding van een recht van appartament zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdrage, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.

2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot bijdragen, bedoeld in artikel 26 derde lid en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremies en de beloning van de administrateur, voor zover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsvergang of de toeschieding.

4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

5. Van elke vervreemding of toeschieding moet door de verkrijgers onverwijld per aangetekende brief kennis worden gegeven aan de administrateur.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondgewijze ongeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de eigenaren op eerstgenoemde.

Artikel 19.

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorzien uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen vereniging van eigenaren.

2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing, of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638 t Burgerlijk Wetboek.

3. De gelden van het reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke bankrekening.

4. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.

5. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.

6. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vierde lid vermelde eigenaar.

7. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

Beheer van de gemeenschap.

Artikel 20.

De vereniging van eigenaren, op te richten bij de akte van splitsing en vaststelling Bijzonder Reglement, heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van eventuele schadepenningen.

Vergaderingen van eigenaren.

andere
goedgekeurd de
Bijvoeging van
to venst: end
ene woord.

9.5. -

BEWARING: 's-GRAVENHAGE

3289 / 1 5
 vierde... vervolgblad
 J.F.

De Hypotheekbewaarder,
 K

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden binnen de gemeente 's-Gravenhage.
2. Jaarlijks, uiterlijk in de maand April zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt, en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste drie eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten, zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inactneming van de bepalingen van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
6. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren, zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
7. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van vergadering.
9. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 6381 Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.

Artikel 23.

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Kantonrechter te 's-Gravenhage te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, al dan niet bijgestaan door een Raadsman, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.

Artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in het reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken (en over toelating van personen als gebruiker van een flat) wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt

herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabij komt indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 26.

1. Bij de vergadering beruist het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de beslissing over het onderhoud en de eventuele vernieuwing van het dak, het buitenwerk en dat van het trappenhuis, gangen en hall.

Onder dit onderhoud is aldus begrepen het gehele buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten, zoals de gemeenschappelijke voordeur, hall, trappenhuis en gangen en het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekoerd naar de zijde van het trappenhuis; ook over de kleur van dit verfwerk beslist de vergadering.

Voor het overige en behoudens het bepaalde in de overige artikelen van het reglement wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een huishoudelijk reglement, dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering.

Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter, ingevolge het bepaalde in artikel 638 l van het Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen. Het huishoudelijk reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lidt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed.

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van eenduizend gulden te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen in een vergadering waarin een bij het Bijzonder Reglement vast te stellen quorum aanwezig is, met een in dat Reglement vast te stellen meerderheid van stemmen.

In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.

4. Hetzelfde geldt voor besluiten:

a. tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

b. tot wijziging en/of aanvulling van de bedingen opgenomen in het bij deze akte vastgestelde "Algemeen Reglement" waarnaar in het "Bijzonder Reglement" wordt verwezen, alsmede de besluiten tot wijziging en/of aanvulling van het "Bijzonder Reglement", alsmede besluiten tot vaststelling, wijziging en/of aanvulling van het "Huishoudelijk Reglement";

c. tot het geven van een andere bestemming aan het reservefonds;

d. als bedoeld in artikel 39;

5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste

BEWARING: 's-GRAVENHAGE

3280
1 6

vijfde vervolgblad

De Hypotheekbewaarder,
K

J. V.

aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal der uitgebrachte stemmen. De uitvoering van de hiervoor sub 4 a bedoelde besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 27.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 28.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

Opheffing van de splitsing of wijziging van het reglement.

Artikel 29.

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het reglement of van de akte van splitsing, kan slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638a Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het reglement of van de akte van splitsing.

De Administrateur.

Artikel 30.

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.

2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.

3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.

Artikel 31.

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.

Artikel 32.

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.

2. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van honderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

3. Hij behoert de machtiging van de vergadering voor het instellen van- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dingen.

Hij behoert geen machtiging on verweer te voeren in kort geding.

4. Hij is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.

5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gepouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht

verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Artikel 33.

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 638i Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34.

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 35.

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verzekering.

Artikel 36.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bij voorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekering wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat vijfjaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.

4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te komen schadeopeningen, indien deze een bedrag van éénduizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.

Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 19 lid 4 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing.

5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

De daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden generale of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beeloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten. Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, éénduizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgeskeurd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijke toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de Kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze Kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende, dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de Kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zekelijk gerechtigden, benevens van de administrateur.

Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding éénduizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.

BEWARING: s-GRAVENHAGE

3289
 1 7
 zesde. vervolgblad
 75.

De Hypotheekbewaarder.
 K

" Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetst".

6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw is het bepaalde in artikel 638r Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn zal dit overschot ten goede komen aan de eigenaren in de verhouding vermeld in artikel 14 lid 1.
 7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort, in de verhouding waarin hij in de gemeenschappelijke baten is gerechtigd, onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 37.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw, dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval dat geen besluit genomen is staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit dat niestig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

Artikel 38.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de schadepenningen in de verhouding waarin zij in de gemeenschappelijke baten gerechtigd zijn.

Overtredingen.

Artikel 39.

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene eenschriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangeketende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. Het bepaalde in artikel 7 lid 1 is van overeenkomstige toepassing.
3. Het voenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.
4. De opgelegde boeten komen ten bate van de kas der vereniging.

WAARVAN AKTE.

Geasserd te Scheveningen, op datum als in het hoofd dezer vermeld in tegenwoordigheid van de Heren Gerrit de Stigter, boekhouder, en Jan Adriaan Hoek, kantoorbediende, beiden wonende te s-Gravenhage, als getuigen en met de comparant, aan mij, notaris, bekend. En is deze minute onmiddellijk na gedane voorlezing door de comparant, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.
 (getekend) H. Hollmann, G. de Stigter, J. A. Hoek, J. Tiedema,

Uitgegeven voor afschrift.
 (getekend) J. Tiedema.

De ondergetekende JACOB TIEDEMA, Notaris te Scheveningen verklaart dat bovenstaand afschrift eensluitend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

J. Tiedema

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46119.pdf

049348/KPK/ACE/CROO

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
HOEFKADE 1268 TE DEN HAAG**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op dinsdag twaalf september tweeduizend drieëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage, Nobelstraat 5 aldaar, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website.

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

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

1. **Akte van hypotheek:**
de akte, op tweeëntwintig januari negentienhonderdneenennegentig verleden voor mr. H. Matzinger, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 3 op vijftwintig januari negentienhonderdneenennegentig in deel 13945, nummer 16, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd, welke Zekerheidsrechten bij de akte van eigendomsoverdracht van (ondermeer) voormelde hypothecaire vordering (Zekerheidsrechten), op vier oktober tweeduizend twee verleden voor mr. M.J.J.R Lentze, notaris te Den Haag van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 3 op zeven oktober daarna in deel 30011, nummer 126, in eigendom aan Verkoper zijn overgedragen.
2. **AVVE:**
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onbrekkelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**

2

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

4. **Eigenaar:**
enzovoorts.
5. **Erflater:**
enzovoorts.
6. **Handleiding:**
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website.
7. **Hypothekerecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.
8. **Kadaster:**
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
9. **Notaris:**
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
10. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
11. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
12. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de (rechter) eerste etagewoning met toebehoren, plaatselijk bekend **HOEFKADE 1268 TE 's-GRAVENHAGE**, postcode 2525 HK, **kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, complexaanduiding 2308-A, appartementsindex 5**, uitmakende het een/zesde (1/6^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het erfpachtrecht, eindigende op een en dertig december tweeduizend vijf, doch verlengd voor onbepaalde tijd volgens artikel 98 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, van twee percelen grond, liggende in – en eigendom van – de gemeente 's-Gravenhage aan de Hoefkade, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 919 en 920, elk groot eenhonderdvijftig vierkante meter (150 m²), met de rechten van erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit twee portiekhuisen, elk bevattende een benedenwoning en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend Hoefkade 1260 tot en met 1270 (even nummers) te 's-Gravenhage;
 2. de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit een obligatoire overeenkomst tot heruitgifte in erfpacht gedateerd één oktober tweeduizend vier.
12. **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding

“Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden.

13. **Registratienotarissen:**
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).
14. **Roerende Zaken:**
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, alsmede machinerieën of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bepaalde daartoe in het Registergoed ingerichte fabriek of werkplaats uit te oefenen.
15. **Schuldenaar:**
de Erfflater op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
16. **Verkoper:**
de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten ABN AMRO Bank N.V. voornoemd.
17. **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandelende akte(n) en de administratie van de Verkoper.
18. **Website:**
www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl
19. **Zekerheidsrechten:**
het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De erfgenamen van de Erfflater zijn gerechtigd tot het Registergoed blijkens voormelde beschikking van de rechtbank Den Haag.
2. Het Registergoed is door de Erfflater in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op twintig december negentienhonderdnegentig in deel 9314 nummer 33, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, op diezelfde dag verleden voor P.J. Busch, destijds notaris te 's-Gravenhage.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend zijn de erfgenamen van de Erfflater voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken.

SPLITSING APPARTEMENTEN

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op negen februari negentienhonderdvijfenzestig verleden voor H.P.J. Hollman, destijds notaris te

's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 3584 nummer 24.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging: "Vereniging van Eigenaren Hoefkade 1260/1270 te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage.

Het reglement van splitsing is vastgesteld bij akte op negen april negentienhonderdachtenvijftig verleden voor J. Tiedema, destijds notaris te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op tien april negentienhonderdachtenvijftig in deel 3289 nummer 1.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventue(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het Registergoed het aandeel van de Erflater in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Aan deze akte worden **gehecht** één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Erflater op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

UITGIFTE IN ERFPACHT

Voormeld perceel waarvan het Registergoed deel uitmaakt is door de gemeente 's-Gravenhage in erfpacht uitgegeven door inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op negen februari negentienhonderdvijfenzestig in deel 3584 nummer 23, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht op diezelfde dag verleden voor H.P.J. Hollman, destijds notaris te 's-Gravenhage.

CONTRACTSOVERNAME

Blijkens email de dato veertien juli tweeduizend drieëntwintig heeft de afdeling Erfpacht van de gemeente 's-Gravenhage, aangegeven dat tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht aan de erfpachter is besloten ten aanzien van het erfpachtrecht.

Dit is overeengekomen in een met de gemeente 's-Gravenhage aangegane obligatoire

overeenkomst de dato één oktober tweeduizend vier onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993).

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die verplichtingen bij deze door de koper door het enkele feit van bieding aanvaard.

De gemeente 's-Gravenhage heeft bij voorbaat verklaard de rechtsopvolger(s) als zodanig te aanvaarden.

Blijkens schriftelijke opgave van de afdeling Erfpacht van de gemeente 's-Gravenhage bedraagt de erfpachtcanon vijfenveertig euro en achtendertig cent (€ 45,38) per halfjaar en achteraf te voldoen en bedragen de beheerkosten vijftien euro en vijftig cent (€ 15,50) per halfjaar en achteraf te voldoen.

De eerstvolgende herziening van de canon zal plaatsvinden op een januari tweeduizend vijftientwintig.

ZEKERHEIDSRECHTEN

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Zekerheidsrechten.
2. Naast het bepaalde in de Akte van hypotheek, zijn op de Zekerheidsrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, zoals vermeld en/of omschreven in de Akte van hypotheek.
3. De Zekerheidsrechten zijn eerste in rang.
4. De Zekerheidsrechten zijn gevestigd tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van:

BEGIN CITAAT

Enzovoorts;

"tot een bedrag van éénhonderdacht duizend gulden (f 108.000,00) en bovendien tot een bedrag van tweëndertig duizend vierhonderd gulden (f 32.400,00) wegens rente en kosten, totaal éénhonderdveertig duizend vierhonderd gulden (f 140.400,00), welke de bank zou moeten maken tot behoud van uitoefening van haar rechten onder welke kosten begrepen zijn de gerechtelijke en buitengerechtelijke."

EINDE CITAAT

5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet gegaan.
6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

BORGTOCH/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie niet van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDSRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden niet bezwaard met hypotheeken en/of beslagen.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

1. De executie is aangezegd aangezien er sprake is van verzuim met betrekking tot de behoorlijke voldoening van hetgeen waartoe de hypotheek tot waarborg strekt.
2. De Verkoper is bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de Akte van hypotheek.

AANZEGGING

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- voornoemde vereffenaar mr. J. van der Wende;
- de (onder-) huurder(s) van het Registergoed.

Deze uitgebrachte exploten worden aan deze akte **gehecht**.

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Vereffenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Wijze van veilen

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

2. Wijze van bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

3. Bieden voor een ander

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd.

4. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één

persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen en/of waarborgsommen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de hierna vermelde eventueel achterstallige lasten. De volgende eigenaarslasten en achterstanden betreffende het Registergoed komen voor rekening van de Koper:

- de aan de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek, te weten de over het lopende en voorafgaande boekjaar verschuldigde termijnen van de bijdrage alsmede de eventuele éénmalige extra bijdrage in verband met de overdracht;
- de achterstand van de erfpachtcanon;
- de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Onder het Registergoed zijn ook begrepen de aanspraken van de Erflater ter zake van het Registergoed op de vereniging van eigenaars en/of op door die vereniging en/of derden ter zake van voormelde gemeenschap gehouden reserve-en/of onderhoudsfondsen. Voor zover aanwezig gaat het aandeel van de Erflater in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reserve-en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de Koper.

Uit een door de administrateur van de vereniging van eigenaars verstrekte opgave blijkt dat het saldo van de reserve-en/of onderhoudsfondsen bedraagt negenduizend tweehonderddrieënveertig euro en eenendertig cent (€ 9.243,31). Het aandeel van de Erflater in dat saldo bedraagt eenduizend vijfhonderdveertig euro en vijfenvijftig cent (€ 1.540,55).

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de

waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom. Tevens wordt aan artikel 8 lid 2 van de AVVE toegevoegd dat er zal worden gegund onder de opschortende voorwaarde dat Koper door de Notaris geaccepteerd kan worden op grond van notariële en financiële wet- en regelgeving.

4. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.

8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens raadpleging van de website Bodemloket.nl is geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts is blijkens raadpleging van voornoemde website gebleken dat op het adres van het Registergoed geen gegevens zijn geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Onderhoud

Blijkens het taxatierapport de dato tweeëntwintig november tweeduizend tweeëntwintig is het onderhoud van het Registergoed redelijk. Er wordt geen asbestverdacht materiaal verwacht. Gezien de bouwjaar van het Registergoed kan de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet worden uitgesloten.

Fundering:

Blijkens raadpleging van de funderingsviewer van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek via de website kcwf.nl is ten aanzien van het Registergoed het volgende op de website gemeld, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

"Dit postcodegebied (2525HK) bevat 6 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermalen houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in het gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

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

Opkoopbescherming gemeente Den Haag

In gemeente Den Haag geldt vanaf één maart tweeduizend tweeëntwintig een opkoopbescherming en houdt in dat bij aankoop van een woning met een WOZ-waarde tot en met € 405.000 deze niet mag worden verhuurd. De WOZ-waarde van het Registergoed ligt onder de voornoemde waarde.

In beginsel wordt een vergunning tot verhuur voor een woning onder deze voorwaarde niet verstrekt doch wordt alleen in een aantal uitzonderingsgevallen een vergunning of ontheffing voor verhuur van een woning verkregen.

Voor de overige gevallen geldt dus een verhuurverbod. Het verhuren van een woonruimte zonder vergunning of ontheffing kan leiden tot een boete. Alle informatie hierover kunt u nalezen op de website van de gemeente Den Haag. Een koper in de veiling dient rekening te houden met het bovenstaande.

De Verkoper is niet bekend met lopende huurovereenkomsten terzake het Registergoed. Voor meer informatie inzake de gebruiks- en huursituatie wordt u verwezen naar artikel 13 en 14 van deze akte.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op vijf juli tweeduizend drieëntwintig, waren op die dag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energie label

De Erfflater is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn, blijkens de onder 'Eigendomsverrijging' vermelde akte van levering, geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

11. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Erfliater en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, thans in gebruik als woning.

Bestemming of toegestaan gebruik volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen is wonen.

Volgens de mij bekende gegevens staan op acht mei tweeduizend drieëntwintig derde personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het is niet bekend op welke grond deze personen zijn ingeschreven.

De Koper moet het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van (eventuele) lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed.

De Verkoper garandeert echter niet:

- a. de ongewijzigde handhaving van die overeenkomsten;
- b. dat de na de Levering te verschijnen huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op andere wijze is beschikt, of dat deze huur- en pachttermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden;
- c. dat het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

14. Huurbeding

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De Verkoper roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen invoeren, te voldoen. De Koper moet daarom het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van (eventuele) lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed, zoals uitgewerkt in artikel 24 van de AVVE en artikel 13 van deze akte.

15. Naleving bepalingen

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Erfflater overgingen, voor zover de Erfflater gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

16. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

17. Toestemming hoofdgerechtigde bij erfpacht

Uit de voorwaarden waaronder uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden blijkt niet dat voor vervreemding van het Registergoed toestemming nodig is van de hoofdgerechtigde van het in erfpacht uitgegeven Registergoed.

18. Voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

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. 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 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 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 personenvereniging als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te vermeldde(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 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 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 van de AVVE laatste zin.

19. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

20. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

2. Uitbrengen Bod

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontleen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de

koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.

- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Erflater/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlenen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

Intrekken verzoek

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

Levering

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

Risico-overgang

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.