

## Waldorpstraat 285, 2521CJ 'S- GRAVENHAGE (44974)



Appartement  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren



## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 13 oktober 2020
Inzet	dinsdag 13 oktober 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 13 oktober 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	de heer mr. J.A. Bos

## Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd



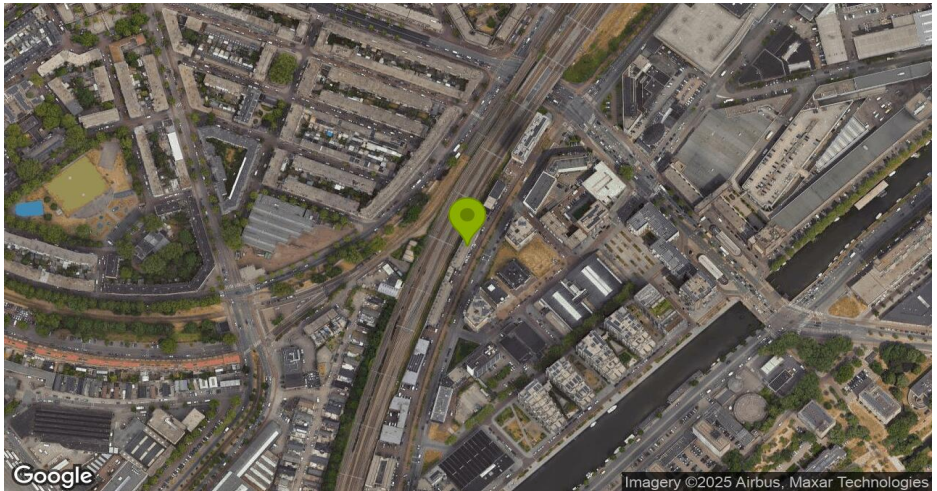
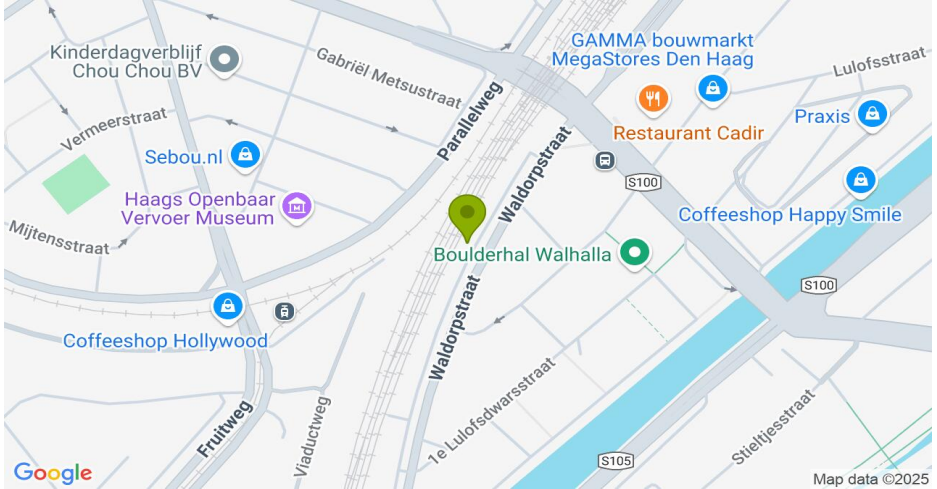
## Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Waldorpstraat 285, 2521 CJ 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 11, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, van de percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Waldorpstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie L nummers 13480, groot vijf are en zeventig centiare en 13481, groot één are en tweeënzeventig centiare, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3830, groot tweeëntwintig centiare en 3831, groot tien centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte of nog te stichten opstallen, bestaande uit een gebouw, genaamd Waldo First, hierna aan te duiden als: het Gebouw, bevattende zes bedrijfsruimten, acht parkeerplaatsen en een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, en eenenveertig (41) woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, een gemeenschappelijk dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend Waldorpstraat 267 tot en met 297c (oneven nummers) te 2521 CJ 's-Gravenhage



## Financieel

Lasten	<p>Onroerende zaakbelasting, € 59,51 jaarlijks  Waterschapslasten, € 25,16 jaarlijks  Rioolheffing, € 148,85 jaarlijks  Erfpachtcanon, € 37,54 jaarlijks  Beheerkosten, € 27,00 jaarlijks</p>
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van executant
Indicatie kosten veiling	<p>€ 4.862,00 (per 03-09-2020 om 11:15 uur)  € 4.861,81 (exclusief PM-posten) (per 03-09-2020 om 11:15 uur)</p>



## Bijlage

44974\_Afschrift splitsingsakte (Hyp4 dl 66289 nr 168).pdf

## kadaster

Blad 1 van 32

### SPLITSINGSAKTE WALDO FIRST

2014.000348.01/AVA

Versie 08-06-2015

Heden, acht juni tweeduizend vijftien, verscheen voor mij, mr. Laila van der Wal, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Christiaan David Rosenberg Polak, notaris te 's-Gravenhage:

de heer Andreas Valkenburg, geboren te Delft op acht december negentienhonderd zevenenveertig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, Eisenhowerlaan 114, 2517 KM 's-Gravenhage, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Nu Waldo First B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2512 AV 's-Gravenhage, 1<sup>o</sup> van der Kunstraat 286, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 61678449;

hierna genoemd: de 'gerechtigde'.

De comparant verklaarde:

#### **A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND**

*Gerechtigde is gerechtigd tot:*

*het eeuwigdurend recht van erfpacht, hierna aan te duiden als: het **Registergoed**, van de percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Waldorpstraat, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie L nummers **13480, groot vijf are en zeventig centiare en 13481, groot één are en tweeënzeventig centiare**, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers **3830, groot tweeëntwintig centiare en 3831, groot tien centiare**, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte of nog te stichten opstallen, bestaande uit een gebouw, genaamd Waldo First, bevattende zes bedrijfsruimten, acht parkeerplaatsen en een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, en eenenveertig (41) woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, een gemeenschappelijk dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummers 267 tot en met 297c (oneven nummers) te 2521 C J 's-Gravenhage**,*

*hierna aan te duiden als: de **Opstallen**.*

Het Registergoed en de Opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: het **Gebouw**.

Aan genoemde percelen is door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend ontleend aan 75 GVH08/2014 de dato vijf mei tweeduizend veertien respectievelijk vierentwintig juli tweeduizend veertien.

Op gemeld recht van erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008).

Onroerende Zaken Hyp4 : 66289/168 08-06-2015 14:14

**B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Met betrekking tot aan gerechtigde bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte van uitgifte in erfpacht, in welke akte ondermeer een erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van de te realiseren vluchtrap, woordelijk luidende:

*"Artikel 9*

*Recht van overpad/vestiging erfdienstbaarheid*

*9.1. Erfpachter heeft met de optanten van de naast gelegen kavels SZ28 tot en met SZ35, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479, afspraken gemaakt met betrekking tot de vestiging van een erfdienstbaarheid voor het hebben, houden en onderhouden van een vluchtrap aan het gebouw toebehorend aan Erfpachter en een erfdienstbaarheid van vluchtweg over het mandelig terrein (parkeerhof) van bedoelde optanten.*

*9.2. Aangezien de kavels SZ28 tot en met SZ35 nog niet in erfpacht zijn uitgegeven aan optanten, zijn Erfpachter en de Gemeente overeengekomen thans bedoelde erfdienstbaarheden te vestigen.*

*9.3. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

*a. aan de zijgevel van het op de grond te realiseren Gebouw genaamd Waldo First zal een vluchtrap worden bevestigd om de bewoners en bezoekers van Waldo First in geval van nood de mogelijkheid te bieden te vluchten over voornoemd parkeerhof naar de openbare straat;*

*b. deze vluchtrap komt echter uit op de grond welke thans in eigendom toebehoort aan de Gemeente;*

*c. Partijen zijn thans overeenkomen dat de Gemeente een erfdienstbaarheid van vluchtweg verleent aan de bewoners en bezoekers van Waldo First om in geval van nood te vluchten via de vluchtrap naar de openbare weg en een erfdienstbaarheid verleend tot het hebben, houden en onderhouden van de vluchtrap.*

*9.4. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

*Ter uitvoering van de sub 9.2. genoemde overeenkomst wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de aan Nu Waldo First B.V. in erfpacht toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummers 13480 en 13481, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 3830 en 3831 als heersende erven en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479 als dienend erf:*

*A. de erfdienstbaarheid van vluchtweg inhoudende het recht van het heersend erf om het parkeerterrein toebehorend aan het dienend erf te gebruiken als vluchtweg om in geval van nood te voet vanaf de vluchtrap te gaan over het dienend erf naar de openbare weg zijnde de Waldorpstraat;*

*B. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van de hiervoor sub*

*A. bedoelde vluchtrap ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, zoals aangegeven door middel van streeparcering op de tekening met nummer: LK-119-G4.28.*

*9.5. Ter uitvoering van gemelde overeenkomst worden bij deze gevestigd en aangenomen de hiervoor sub 9.4. vermelde erfdienstbaarheden onder de navolgende voorwaarden/bepalingen:*

*a. De hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid van vluchtweg en vluchtrap mogen alleen in geval van brand of enige andere serieuze calamiteiten ("nood") worden gebruikt.*

*Het is persé niet toegestaan om de vluchtrap te gebruiken als reguliere in- en/of uitgang.*

*Naleving daarvan zal worden afgedwongen door middel van camera's en een alarm.*

*De vluchtrap dient dan ook te worden voorzien van een afsluitende deur, die alleen van de binnenzijde te openen is.*

*De vluchtrap zal qua uitvoering en verschijning (uitstraling) in overleg met bedoelde optanten worden uitgevoerd.*

*b. Het is niet toegestaan het dienend erf zodanig te blokkeren dat de uitoefening van de vluchtweg niet of niet goed mogelijk is.*

*c. Het onderhoud en casu quo vernieuwing van de vluchtrap komt geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf. Het dienend erf dient aan het heersend erf de mogelijkheid te bieden regulier onderhoud te plegen aan de vluchtrap.*

*d. Ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden gesteld op nihil."*

De vluchtrap is tevens bedoeld voor de eigenaren en gebruikers van het naastgelegen, nog te realiseren, gebouw genaamd: Waldo Neighbour. Ten behoeve van dit gebruik zal in een afzonderlijke akte een erfdienstbaarheid worden gevestigd.

## **C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING**

- (i)** Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op het Gebouw in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in verband met het bepaalde in artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek, en tot vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.
- (ii)** Het Gebouw en de begrenzing van de onderscheidene Gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn, conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2 Burgerlijk Wetboek, aangegeven op een tekening, bestaande uit één blad, hierna aan te duiden als: de **Tekening**.
- (iii)** Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene Gedeelten van het Gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is, conform het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.



- (iv) De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op de Tekening op drie juni tweeduizend vijftien, voor het Registergoed de complexaanduiding **13507-A** vastgesteld.
- (v) De Tekening is door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op drie juni tweeduizend vijftien depot genomen onder nummer: **20150601000264**.
- (vi) De Tekening wordt als Bijlage aan deze akte gehecht.

#### D. SPLITSINGSVERGUNNING

Een splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist, omdat het nieuwbouw betreft waarvoor geen vergunning is vereist.

#### E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende vijfenvijftig (55) appartementsrechten:

1. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex 1, uitmakende het vijf/driehonderd tweeënvijftigste (5/352) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, van de percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Waldorpstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie L nummers 13480, groot vijf are en zeventig centiare en 13481, groot één are en tweeënzeventig centiare, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3830, groot tweeëntwintig centiare en 3831, groot tien centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte of nog te stichten opstallen, bestaande uit een gebouw, genaamd **Waldo First**, bevattende zes bedrijfsruimten, acht parkeerplaatsen en een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, en eenenveertig (41) woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, een gemeenschappelijk dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend Waldorpstraat nummers 267 tot en met 297c (oneven nummers) te 2521 CJ 's-Gravenhage;*
2. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex 2, uitmakende het vijf/driehonderd tweeënvijftigste (5/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
3. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage,*

- sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **4**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **5**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **6**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **7**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **8**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **9**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
  10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **10**, uitmakende het

zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;

11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **11**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **12**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **13**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **14**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **15**, uitmakende het tien/driehonderd tweeënvijftigste (10/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **16**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage,

- sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 17, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;**
18. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 18, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  19. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 19, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  20. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 20, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  21. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 21, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  22. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 22, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  23. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 23, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  24. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer***

- 289d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **24**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **25**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **26**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **27**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **28**, uitmakende het vijf/driehonderd tweeënvijftigste (5/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **29**, uitmakende het vijf/driehonderd tweeënvijftigste (5/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **30**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;

31. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **31**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
32. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **32**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
33. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **33**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
34. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **34**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
35. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **35**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
36. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **36**, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
37. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **37**, uitmakende het*

- zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
38. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 38, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  39. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 39, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  40. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 40, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  41. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 41, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  42. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 277 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 42, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  43. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 275 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 43, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;*
  44. *het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 273 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-*

- Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **44**, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 271 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **45**, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 269 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **46**, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 267 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **47**, uitmakende het vijftien/driehonderd tweeënvijftigste (15/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **48**, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
49. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **49**, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
50. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **50**, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;
51. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat**



- ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 51, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;**
52. *het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 52, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;***
53. *het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 53, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;***
54. *het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 54, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;***
55. *het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 55, uitmakende het twee/driehonderd tweeënvijftigste (2/352) aandeel in de sub 1. omschreven gemeenschap;***

al welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan gerechtigde.

## F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, (met

uitzondering van de bijbehorende ANNEX). Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 40730 nummer 82.

#### **G. UITWERKING MODELREGLEMENT**

##### Artikel 8

##### Artikel 8 lid 1 wordt vervangen door:

1. "De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd respectievelijk zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten voor de delen als hiervoor bij de omschrijving van de appartementsrechten is vermeld."

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die op de Tekening is aangegeven.

##### Artikel 25, lid 1

De bestemming van de appartementsrechten is die van:

- woning voor privé doeleinden voor de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 41;
- kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij dit project behorende kavelpaspoort, voor de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 47, en
- parkeerplaats voor de appartementsrechten met indices 48 tot en met 55.

##### Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw Waldo First te 's-Gravenhage".

De vereniging is gevestigd te 's-Gravenhage, doch kan elders kantoor houden.

##### Artikel 47, lid 2

2. a. Het totaal aantal stemmen bedraagt vijfenvijftig (55);  
elk van de appartementsrechten met de indices A-1 tot en met A-55 heeft recht op het uitbrengen van één (1) stem.
- b. Beslissingen welke uitsluitend betrekking hebben op de in artikel 8 lid 5 sub a tot en met d bedoelde zaken worden uitsluitend genomen door de eigenaren van de appartementsrechten met de in dat betreffende onderdeel aangeduide indexnummers; daarbij heeft elk appartementsrecht recht op het uitbrengen van één (1) stem. Een aldus door de betreffende eigenaars genomen beslissing staat gelijk met een besluit van de vergadering.

#### **H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT**

##### Artikel 8

##### Toegevoegd worden een extra lid:

- “5. a. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 zullen de kosten verbonden aan het algehele onderhoud (waaronder begrepen schilderwerk), gebruik, herstel en vernieuwing van de appartementsrechten met bestemming "woning", waaronder begrepen de vluchtrap aan de zijkant van het Gebouw, de gemeenschappelijke fietsenberging, het trappenhuis en galerijen, geheel voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 41 komen, en wel voor een breukdeel waarvan de noemer bedraagt tweehonderd zesenvestig (246) en de teller overeenstemt met de teller van het breukdeel, behorend tot zijn appartementsrecht, als bedoeld in Artikel 8.1. zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 52 van het modelreglement.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 zullen de kosten verbonden aan het algehele onderhoud (waaronder begrepen schilderwerk), gebruik, herstel en vernieuwing van de appartementsrechten met bestemming "bedrijfsruimte" geheel voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 47 komen, en wel elk voor een gelijk (één/zesde) gedeelte, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 52 van het modelreglement.
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 zullen de kosten verbonden aan het algehele onderhoud (waaronder begrepen schilderwerk), gebruik, herstel en vernieuwing van de appartementsrechten met bestemming "parkeerplaats" geheel voor rekening van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indices 48 tot en met 55 komen, en wel elk voor een gelijk (één/achtste) gedeelte, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 52 van het modelreglement.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 zullen de kosten verbonden aan het algehele onderhoud (waaronder begrepen schilderwerk), gebruik, herstel en vernieuwing van het **bellentableau** op de begane grond, komen geheel voor rekening komen van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de bestemming "woning" zijnde de indices 1 tot en met 41, elk voor één/eenveertigste gedeelte.

#### Artikel 10

##### Lid 4 wordt geheel vervangen door:

“Over gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur en na machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.”

#### Artikel 11

##### Lid 1 wordt geheel vervangen en komt te luiden als volgt:

"In de jaarvergadering als bedoeld in artikel 45 lid 2 of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
- c. toevoegingen aan het reservefonds; en

d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

", tenzij de vergadering anders besluit."

Artikel 12

Ter aanvulling wordt bepaald dat het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig december van het volgende kalenderjaar.

Artikel 21

Aan artikel 21 wordt een nieuw lid 5 toegevoegd:

"5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal de vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.

De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijk zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in het Gemeenschappelijke Gedeelten zijn opgesteld. De afvoer zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse."

Artikel 22

A. Aan lid 1 wordt toegevoegd:

"Uitgezonderd daarvan is een balkon ten behoeve van de woningen op de tweede en derde verdieping (appartementindices 15 tot en met 41) welk als meerwerkoptie tijdens de bouw, onder verantwoordelijkheid van gerechtigde, mag worden aangebracht."

B. Toegevoegd wordt een nieuw lid 4. luidende:

"4. In afwijking van het bepaalde in Artikel 22 lid 2 is het de eigenaar(s) van de appartementsrechten met bestemming bedrijfsruimte toegestaan zonder toestemming van de Vergadering naamborden en reclameaanduidingen te hebben en te houden aan de buitengevel van zijn/hun Privé Gedeelte, voor zover deze verband houden met het in het betreffende Privé Gedeelte uitgeoefende beroep of bedrijf, er geen hinder voor andere Eigenaars en/of Gebruikers wordt veroorzaakt en de eventueel van toepassing zijnde plaatselijke richtlijnen en/of regelingen in acht worden genomen.

De betreffende reclame uitingen worden door gerechtigde reeds tijdens de bouw van de appartementsrechten aangebracht.

Zonder toestemming van de Vergadering mogen deze reclame uitingen niet worden gewijzigd of aangepast.

Een eventuele precarioheffing komt voor rekening van de betreffende Eigenaar."

Artikel 25

A. Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld."

**B. Aan artikel 25 worden nieuwe leden 4, 5, 6 en 7 toegevoegd:**

"4. Het gebruik van het gezamenlijke dakterras zal nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.

5. Het dakterras zal ook gebruikt mogen worden door de eigenaar(s) en gebruikers van het naastgelegen gebouw genaamd: The Neighbour. Zonodig zal ten behoeve van dit gebruik een afzonderlijke erfdiensbaarheid worden gevestigd.

6. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het daarop stallen van motorvoertuigen.

7. Op straffe van betaling aan de Vereniging van Eigenaars van een onmiddellijk opeisbare en niet door een rechterlijke uitspraak voor mindering vatbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) en éénderduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt mag in de appartementsrechten met indices 42 tot en met 47 persé niet worden gevestigd:

een bedrijf bestemd voor handel/repairatie en/of servicebedrijf van auto's, motorfietsen, snorfietsen enzovoorts, benzineservicestation, garagebedrijf, autobeklederingen, autowasserijen en handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires of enig aanverwant bedrijf en/of een vuurwerk opslagplaats (dit laatste verbod is tevens van toepassing op alle overige appartementsrechten).

Deze bepaling zal in elke akte van levering als kettingbeding worden opgenomen."

**Artikel 26**

**Lid 1 wordt geheel vervangen en komt te luiden als volgt:**

"a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten van de woningen, met uitzondering van de badkamer(s) inclusief toiletruimte en of separate toiletruimte, is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst."

#### Artikel 35

Aan dit artikel worden twee leden toegevoegd:

"**35.7.** De Eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: **Aanbieder**, kan het tot die parkeerplaats, hierna ook aan te duiden als: **Parkeerplaats**, behorende privé-gedeelte slechts aan een ander in gebruik geven met inachtneming van het hierna bepaalde:

- (i) Indien de Aanbieder het privé-gedeelte behorende tot zijn Parkeerplaats aan een derde in gebruik wil geven zal hij het Bestuur hiervan per aangetekende brief in kennis stellen onder opgave van alle relevante gegevens, waaronder in ieder geval zijn begrepen een vermelding van de voorwaarden en bepalingen, waaronder hij een overeenkomst tot ingebruikgeving wenst te sluiten.
- (ii) Het Bestuur is verplicht om binnen drie weken na de ontvangst van de sub (i) bedoelde brief aan de Eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 47 een aangetekende brief te sturen waarbij het gebruik van het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats wordt aangeboden onder de sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.

- (iii) De Eigenaar die de sub (ii) bedoelde brief ontvangt moet binnen vier weken na ontvangst van de sub (ii) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur laten weten of hij van het sub (ii) bedoelde aanbod gebruik wil maken.  
Indien een eigenaar het in de vorige zin vermelde nalaat wordt geacht van het aan hem gedane aanbod geen gebruik te maken.  
Binnen twee weken na verloop van de in deze alinea bedoelde termijn van vier weken laat het Bestuur per aangetekende brief aan elk van de Eigenaars die van het aanbod gebruik willen maken weten of hij de enige gegadigde is dan wel sprake is van meer gegadigden tussen wie de hierna sub (v) bedoelde loting zal plaatsvinden, in welk laatste geval de brief tevens de datum en het tijdstip waarop de loting gehouden zal worden, zal vermelden.  
Degene die van het aanbod gebruik wil maken en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt hierna te noemen: **Gegadigde**.
- (iv) De Aanbieder is te allen tijde gerechtigd zijn aanbod in te trekken, in welk geval hij verplicht is de kosten gemaakt in verband met zijn aanbod aan de Vereniging te vergoeden.
- (v) Indien sprake is van:
- slechts één Gegadigde, zal de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik sluiten met deze Gegadigde.
  - meer dan één Gegadigde zal, in aanwezigheid van de Gegadigden (met dien verstande dat een Eigenaar zich ter zake ook bij volmacht kan laten vertegenwoordigen, ofwel afstand kan doen van zijn recht om bij de loting aanwezig of vertegenwoordigd te zijn), door het Bestuur een loting worden gehouden, zulks binnen vier weken na verloop van de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken.  
De Gegadigde die aldus door het lot wordt aangewezen is de persoon met wie de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik zal sluiten.  
Indien één of meer van de bij een loting betrokken eigenaars dit wenst zal de loting plaatsvinden onder notarieel toezicht. De aan dit toezicht verbonden kosten worden gedragen door de Eigenaar(s) die het notarieel toezicht wenst/wensen.
- (vi) Indien slechts één aangeschreven Eigenaar gebruik wenst te maken van het aanbod en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt, zal het Bestuur de Aanbieder binnen één week nadat de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is verstreken per aangetekende brief laten weten wie de gegadigde is voor het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving.  
Indien meer dan één aangeschreven Eigenaar van het aanbod gebruik wenst te maken, zal het bestuur binnen één week nadat door loting is komen vast te staan met welke gegadigde de Aanbieder de overeenkomst tot ingebruikgeving zal aangaan, zulks aan de Aanbieder per aangetekende brief meedelen.
- (vii) Deelt de Aanbieder niet binnen één week na ontvangst van de sub (vi) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur mee dat hij zijn aanbod intrekt dan is de

overeenkomst van ingebruikgeving tussen de Aanbieder en de desbetreffende Gegadigde tot stand gekomen per de datum die volgt op de dag waarop de Aanbieder de in deze zin bedoelde brief uiterlijk aan het Bestuur had moeten verzenden.

(viii) Indien geen van de Eigenaars van het aan hem gedane aanbod gebruik maakt, dan wel ingevolge het hiervoor sub (iii) bepaalde geacht moet worden daarvan geen gebruik te maken, is de Aanbieder gedurende éénhonderdtachtig dagen, te rekenen vanaf de datum waarop de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is geëindigd, gerechtigd om het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats in gebruik te geven aan een derde onder de hiervoor sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.

**35.8.** Het in Artikel 35.7 bepaalde is niet van toepassing:

- ingeval de eigenaar van een appartementsrecht dat het uitsluitend recht op het gebruik van een woning heeft, deze woning tezamen met de Parkeerplaats aan een derde in gebruik geeft; of
- ten aanzien van de door de gerechtigde te sluiten overeenkomsten tot eerste ingebruikgeving van Privé Gedeelten welke bestemd zijn tot Parkeerplaats.

#### Artikel 40

Aan dit artikel worden de leden 10 tot en met 16 toegevoegd:

**40.10.** De eigenaar van een of meer appartementsrechten met indexnummer(s) 48 tot en met 55 (in dit artikel ook te noemen: "parkeerplaats") is slechts binnen de grenzen van het bepaalde in lid 11 van dit artikel bevoegd om diens parkeerplaats(en) afzonderlijk van diens woning(en) en/of bedrijfsruimte(n) over te dragen. Onder "overdracht" wordt in deze bepaling verstaan: levering, toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht op van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning.

In het geval een eigenaar zijn woning en/of bedrijfsruimte in het gebouw tezamen met een parkeerplaats(en) in het gebouw verkoopt en overdraagt is de onderstaande in het derde lid van dit artikel vermelde aanbiedingsregeling niet van toepassing. Onder woning wordt in dit artikel verstaan, de woning behorende tot een van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 41 en/of de bedrijfsruimte met indexnummers 42 tot en met 47.

**40.11.** Aan de termen "overdracht", "parkeerplaats(en)", "woning", "bedrijfsruimte" en "eigenaar" wordt in de hierna volgende bepaling dezelfde betekenis toegekend als hiervoor in het tweede lid. Bij een voorgenomen overdracht van een of meer afzonderlijke parkeerplaats(en), zonder dat tegelijk een woning en/of bedrijfsruimte wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient deze eerst aan te bieden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten op de wijze als hierna bepaald;
- b. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient het bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal parkeerplaats(en) en de voorwaarden van de vervreemding;



- c. binnen twee (2) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten;
- d. iedere gegadigde eigenaar dient binnen vier (4) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden parkeerplaats(en) wenst, bij gebreke waarvan zijn/haar rechten ten aanzien van deze parkeerplaats(en) komen te vervallen;
- e. het bestuur geeft de namen van de eigenaren die overeenkomstig het sub d. bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de aangeboden parkeerplaats(en);
- f. reflecteren de eigenaren tezamen voor meer parkeerplaatsen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer parkeerplaatsen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij/zij zich bereid heeft verklaard;
- g. indien geen van de eigenaren binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur bericht of en hoeveel parkeerplaats(en) hij/zij wenst, is de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) vrij om de betreffende parkeerplaats(en) aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de parkeerplaats(en) heeft aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten.
- h. Indien de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) voornemens is om deze parkeerplaats(en) voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de parkeerplaats(en) eerder is aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze parkeerplaats(en) opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten. Het in deze aanbiedingsregeling sub a tot en met g. bepaalde is telkens van toepassing.
- i. De aanbiedingsregeling mist toepassing ingeval van executoriale verkoop van de betreffende parkeerplaats(en).
- j. De aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.

**40.12.** De in dit artikel neergelegde verplichting zal middels een in de akte van levering op te nemen kettingbeding dienen te worden opgelegd aan een opvolgend eigenaar/gerechtigde van de appartementsrechten met indexnummers 48 tot en met 55.

**40.13.** Indien een eigenaar van een of meer parkeerplaats(en) in strijd handelt met het in de leden 10, 11 en 12 bepaalde, verbeurt hij/zij voor iedere betreffende parkeerplaats(en) aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een parkeerplaats(en) die aan hem/haar in strijd met het voorgaande waren aangeboden, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.

**40.14.** Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op de overdracht van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats door de eerste eigenaar van de grond, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nu Waldo First B.V., voormeld.

**40.15.** Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

**40.16.** De voorgaande aanbiedingsplicht is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt:

- a. op grond van een gedwongen openbare verkoop, casu quo bij openbare verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
- b. op grond van een overeenkomst tot eerste vervreemding door gerechtigde, of
- c. van een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, tezamen met een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning.

#### **I. BENOEMING**

- a. Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één (1). Als eerste bestuurder wordt benoemd tot één (1) jaar na oplevering van de algemene ruimten gerechtigde.
- b. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde (2/3e) van de voor verkoop bestemde appartementsrechten aan derden is overgedragen.

#### **J. EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

#### **Toestemming Gemeente.**

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Alberdina Hendrika Smit, geboren te Voorburg op achtentwintig augustus negentienhonderd zeventenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, Eisenhowerlaan 114, 2517 KM 's-Gravenhage, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer ir. Laurens Detmar Cramer, geboren te Leiderdorp op zes juni negentienhonderd achtenzeventig, houder van een rijbewijs met nummer 4355638007, adjunct-afdelingsmanager van de afdeling Grondzaken van de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, die bij het verstrekken van de volmacht handelde als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk lichaam: **Gemeente 's-Gravenhage**, gevestigd te 's-Gravenhage,

kantoorhoudende te 2511 BT 's-Gravenhage, Spui 70, met correspondentieadres 2500 DP 's-Gravenhage, Postbus 12655, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van 's-Gravenhage, gedateerd zeventien oktober tweeduizend veertien, kenmerk DSO/2014.1005 en wel ter uitvoering van het besluit de dato acht juni tweeduizend vijftien, kenmerk DSO\_SO/2015.1801 van de afdelingsmanager Grondzaken van de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zulks ingevolge het besluit houdende ondermandaat van een juli tweeduizend veertien, kenmerk DSO\_SO/2014.3326 van de algemeen directeur van de hiervoor genoemde Dienst, en het besluit houdende mandatering van negen december tweeduizend veertien, kenmerk BSD/2014.1207 van burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage, die verklaarde dat de gemeente 's-Gravenhage haar toestemming verleent voor onderhavige splitsing in appartementsrechten.

Voornoemde besluitvorming is voorts geschied onder de restrictie dat de Bijzondere Voorwaarden omtrent bestemming en gebruik, zoals vastgelegd in gemelde akte van uitgifte in erfpacht mede heden voor mij, notaris, verleden, ongewijzigd van kracht blijven. De Bijzondere Voorwaarden luiden als volgt:

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

##### **Artikel 1.**

##### **Bestemming en Gebruik**

- 1.1 De Grond is bestemd voor de bouw van woningen, een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging, kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij deze overeenkomst gevoegde kavelpaspoort.
- 1.2 De Grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in art 1.1.
- 1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgifte-tekening 6.38-LK-119-UGT-003 de dato twaalf mei tweeduizend vijftien zijn aangegeven. In afwijking hiervan is het toegestaan om een dakterras te realiseren tussen het bouwblok op kavels SZ12 tot en met SZ19 en het bouwblok op kavels SZ20 tot en met SZ27.
- 1.4 De opstallen mogen een minimale hoogte van acht (8) meter en een maximale hoogte van dertien (13) meter hebben zoals aangegeven op de in 1.3. bedoelde tekeningen.
- 1.5 De straatgevel dient in de rooilijn gebouwd te worden.
- 1.6 De straatgevel dient tot een hoogte van acht (8) meter voor tenminste vijftwintig procent (25%) transparant te zijn. De derde bouwlaag heeft aan de straatzijde een minimale transparantie van eveneens vijftwintig procent (25%).

De terzake verschuldigde splitsingskosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen zeventuizend zevenhonderd vijftig euro (€ 7.755,00).

Het totaal aan de Gemeente verschuldigde bedrag van zeventuizend zevenhonderd vijftig euro (€ 7.755,00) is door Gerechtigde, via de notaris, voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de Gemeente aan de "erfpachter" bij deze kwijting verleend.

Tenslotte verklaren de comparanten, handelend als gemeld, dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers en dat alle kosten op deze akte en haar gevolgen vallende, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, voor rekening van de "erfpachter" zijn.

Na splitsing ontstaan -ingaaende heden- de volgende vijftien (15) appartementsrechten met -ingaaende heden- de daarbij behorende grondwaarden:

1. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **1**, met een grondwaarde van tweeduizend achthonderd drieënveertig euro en veertien eurocent (€ 2.843,14).*
2. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **2**, met een grondwaarde van tweeduizend achthonderd drieënveertig euro en veertien eurocent (€ 2.843,14).*
3. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **3**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
4. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **4**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
5. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 281d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **5**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
6. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **6**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
7. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **7**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
8. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **8**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).*
9. *het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding*

- 13507-A**, appartementsindex **9**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
10. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 283d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **10**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  11. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **11**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  12. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **12**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  13. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **13**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  14. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 285c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **14**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  15. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **15**, met een grondwaarde van vijfduizend zeshonderd zesentachtig euro en achtentwintig eurocent (€ 5.686,28).
  16. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **16**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  17. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **17**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  18. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **18**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
  19. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 287d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding

- 13507-A**, appartementsindex **19**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
20. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **20**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
21. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **21**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
22. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **22**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
23. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **23**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
24. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 289d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **24**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
25. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **25**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
26. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **26**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
27. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 291b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **27**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
28. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **28**, met een grondwaarde van tweeduizend achthonderd drieënveertig euro en veertien eurocent (€ 2.843,14).
29. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding

- 13507-A**, appartementsindex **29**, met een grondwaarde van tweeduizend achthonderd drieënveertig euro en veertien eurocent (€ 2.843,14).
30. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **30**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
31. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **31**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
32. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 293d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **32**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
33. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **33**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
34. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **34**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
35. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **35**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
36. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **36**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
37. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 295d te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **37**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
38. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **38**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
39. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297a te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **L**, complexaanduiding

- 13507-A**, appartementsindex **39**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
40. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297b te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **40**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
41. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 297c te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **41**, met een grondwaarde van drieduizend vierhonderd elf euro en zevenenzeventig eurocent (€ 3.411,77).
42. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 277 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **42**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
43. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 275 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **43**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
44. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 273 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **44**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
45. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 271 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **45**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
46. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 269 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **46**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
47. het appartementsrecht plaatselijk bekend **Waldorpstraat nummer 267 te 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **47**, met een grondwaarde van achtduizend vijfhonderd negenentwintig euro en tweeënveertig eurocent (€ 8.529,42).
48. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **48**, met een grondwaarde van éénduizend éénhonderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
49. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**,



- complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **49**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
50. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **50**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
51. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **51**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
52. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **52**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
53. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **53**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
54. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **54**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).
55. het appartementsrecht parkeerplaats plaatselijk bekend **Waldorpstraat ongenummerd te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **L**, complexaanduiding **13507-A**, appartementsindex **55**, met een grondwaarde van éénderd éénderd zevenendertig euro en zesentwintig eurocent (€ 1.137,26).

#### **Volmachten**

Van de volmachten blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van uitgifte erfpacht, mede heden voor mij, notaris, verleden en uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.

#### **Slot akte.**

De comparanten verklaarden tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte, een concept van deze akte te hebben ontvangen en op de mogelijke gevolgen uit de akte voortvloeiende te zijn geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

\_\_\_\_\_ Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te 's-Gravenhage, ten dage in het hoofd dezer gemeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben

kennisgenomen, daarmede in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om dertien uur negenenvijftig minuten.  
(Volgt ondertekening.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Laila van der Wal

Ondergetekende, mr. Laila van der Wal, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Christiaan David Rosenberg Polak notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

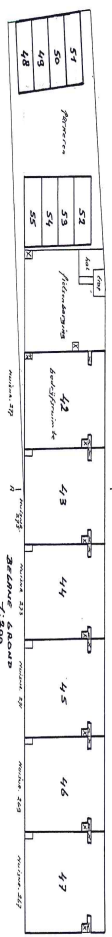
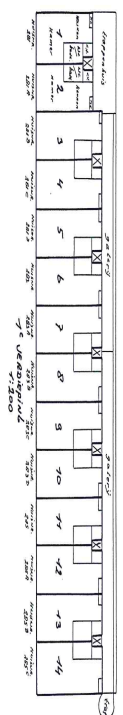
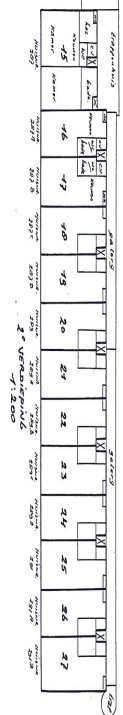
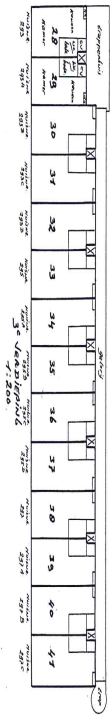
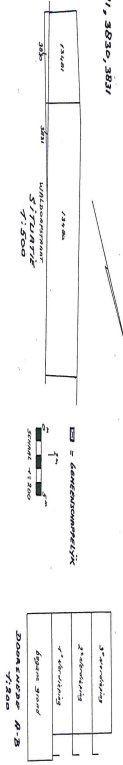
w.g. mr. Laila van der Wal

Ondergetekende, mr. Laila van der Wal, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Christiaan David Rosenberg Polak, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

w.g. mr. Laila van der Wal

Ondergetekende, mr. Laila van der Wal, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Christiaan David Rosenberg Polak notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20150601000264, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Указанное здание и  
 принадлежащие к нему  
 помещения в собственности  
 находятся на праве  
 собственности № 13/001/2001/0030-001



Gemeente:'s-Gravenhage L Sectie:L  
Nr(s): 13480, 13481 en 's-Gravenhage AC 3830, 3831  
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de  
openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde  
in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor  
gereserveerde complexaanduiding is: 's-Gravenhage L  
sectie L nummer 13507A  
d.d. 03 juni 2015 De Bewaarder  
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare  
registers, verklaart dat dit document in elektronische  
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20150601000264,  
d.d. 03-06-2015  
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was  
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens  
bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid  
CA - G2 met nummer  
58C49AB2E7E3AE3D0D3DB39E5946BD04FAD49A6E toebehoort aan  
Christiaan David Rosenberg Polak.  
De bewaarder  
Mr. W.F.L. van der Bruggen

## *kadaster*

Blad 32 van 32

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-06-2015 om 14:14 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66289 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

6F287C13C8E7F45D597EC833ED7331E3D09597BF toebehoort aan Laila van der Wal.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20150601000264.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Onroerende Zaken Hyp4 : 66289/168 08-06-2015 14:14

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44974.pdf

**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20201116.01/1/JBO**

*(Waldorpstraat 285, 2521 CJ 's-Gravenhage)*

enzovoorts

**I. ALGEMEEN**

**A. EXECUTORIAAL BESLAG**

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op achttien november tweeduizend negentien in deel 76845 nummer 36, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd uit kracht van de grosse van een vonnis door de voorzieningenrechter in de rechtbank Amsterdam, gewezen en uitgesproken op twee november tweeduizend achttien. Aan de inhoud van voormelde titel is tot op heden geen (voldedig) gevolg gegeven door de in het proces-verbaal vermelde (rechts)perso(n)en, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

**B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Waldorpstraat 285, 2521 CJ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, complexaanduiding 13507-A, appartementsindex 11, uitmakende het zes/driehonderd tweeënvijftigste (6/352) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, van de percelen grond, eigendom van- en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Waldorpstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie L nummers 13480, groot vijf are en zeventig centiare en 13481, groot één are en tweeënzeventig centiare, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummers 3830, groot tweeëntwintig centiare en 3831, groot tien centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte of nog te stichten opstallen, bestaande uit een gebouw, genaamd Waldo First, bevattende zes bedrijfsruimten, acht parkeerplaatsen en een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond, en eenveertig (41) woningen gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping, een gemeenschappelijk dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend Waldorpstraat 267 tot en met 297c (oneven nummers) te 2521 CJ

's-Gravenhage;

hierna te noemen: 'registergoed'.

**C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

1. Het registergoed behoort toe aan:

*enzovoorts*;

hierna te noemen: 'eigenaar'.

2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op achttien augustus tweeduizend vijftien, in deel 66692 nummer 8, van het afschrift van een akte van levering, op zeventien augustus tweeduizend vijftien verleden voor mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

**D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP**

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan met:
  - twee (2) conservatoire beslagen ten behoeve van de Officier van Justitie van het Arrondissementsparket Den Haag, waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op twaalf september tweeduizend achttien in deel 74377 nummer 40 respectievelijk deel 74377 nummer 43;
  - een executoriaal beslag ten behoeve van LInvestments Holding B.V., waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op zeven februari tweeduizend negentien in deel 75216 nummer 161;
  - een executoriaal beslag ten behoeve van Vereniging van Eigenaars Waldo First, waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op acht juli tweeduizend negentien in deel 76080 nummer 76; en
  - een executoriaal beslag ten behoeve van T Regent Netherlands Holding B.V., waarvan een proces-verbaal is ingeschreven op achttien november tweeduizend negentien in deel 76845 nummer 37.

Voormelde beslagleggers hebben onderhavige executieveiling niet overgenomen.

2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.



## E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

## II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

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. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **dertien oktober tweeduizend twintig** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's-Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

#### 1. Wijze van veilen

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

#### 2. Inzet en afslag

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

**3. Voorbehoud recht van beraad**

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

**4. Gunning bij afkoelingsperiode**

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

**5. Inzetspremie**

De inzetspremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetspremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetspremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetspremie met de koopprijs verrekend.

**6. Legitimatie en financiële geïdentificeerdheid vóór of tijdens veiling**

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële geïdentificeerdheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële geïdentificeerdheid niet aan te tonen.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

#### **7. Waarborgsom**

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.  
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.
3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
  - de waarborgsom terugbetaald; en/of
  - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
  - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.

#### **8. Verzuimrente**

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte

vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

#### 9. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### 10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van eenhonderdachtduizend euro (€ 108.000,00) (peildatum een januari tweeduizend negentien):

- onroerendezaakbelasting: negenenvijftig euro eenenvijftig cent (€ 59,51);
- waterschapslasten: vijftewintig euro zestien cent (€ 25,16);
- rioolheffing: eenhonderdachtenveertig euro vijftachtig cent (€ 148,85);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot het appartementsrecht: zesennegentig euro vierentachtig cent (€ 96,84) per maand;
- erfpachtcanon: zevenendertig euro vierenvijftig cent (€ 37,54) per jaar; en
- beheerkosten: zevenentwintig euro (€ 27,00) per jaar.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

#### 11. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen voor rekening van koper; en
- de achterstand in de betaling van de erfpachtcanon.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

2a. Aangezien het registergoed geheel bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

#### **12. Bestemming**

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

#### **13. Gebruik bij de eigenaar?**

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment **wel** bewoond doch door een ander dan de eigenaar.

#### **14. Gebruik bij derden?**

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Het registergoed wordt, voor zover verkoper bekend, verhuurd aan een derde. Blijkens opgave van de gemeente 's-Gravenhage staat op het adres van het registergoed **één (1)** andere persoon dan de eigenaar ingeschreven als bewoner.
2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
  - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de

- huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
  - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
  - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
  - heeft de koper overigens ter zake een:
    - door de huurder gestorte waarborgsom;
    - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
    - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
    - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
  - geen aanspraak jegens de verkoper;
  - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
  - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan na de beslaglegging.

#### 15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

#### 16. Overige informatie betreffende het registergoed

##### Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het

registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

**17. Garanties verkoper**

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

**18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten**

Erfpachtbepalingen

Met betrekking tot de erfpachtbepalingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte van uitgifte in erfpacht, op acht juni tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op acht juni tweeduizend vijftien in deel 66289 nummer 164, waarin de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008) van toepassing zijn verklaard.

Volgens opgave van de gemeente 's-Gravenhage bedraagt de erfpachtcanon per een juli tweeduizend twintig: achttien euro zevenenzeventig cent (€ 18,77) per halfjaar achteraf en de beheerkosten bedragen dertien euro vijftig cent (€ 13,50) per halfjaar achteraf.

De verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar aangepast, een en ander conform het bepaalde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008).

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of

beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven september tweeduizend twintig, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op acht juni tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van mr. C.D. Rosenberg Polak, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op acht juni tweeduizend vijftien in deel 66289 nummer 168.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de desbetreffende vereniging van eigenaars.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

In de levering van het registergoed is mede begrepen het aandeel van eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars.

Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservfonds per eenendertig augustus tweeduizend twintig: eenduizend eenhonderdnegentig euro (€ 1.190,00).

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst (deel 66692 nummer 8), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*"C.4.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:*

*(i) voormelde akte van uitgifte erfpacht, waarin het volgende woordelijk is opgenomen:*

*BEGIN CITAAT*



## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1.**

#### **Bestemming en Gebruik**

1.1. De Grond is bestemd voor de bouw van woningen, een bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging, kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij deze overeenkomst gevoegde kavelpaspoort.

1.2 De Grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in art 1.1.

1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgiftekening 6.38-LK-119-UGT-003 de dato twaalf mei tweeduizend vijftien zijn aangegeven. In afwijking hiervan is het toegestaan om een dakterras te realiseren tussen het bouwblok op kavels SZ12 tot en met SZ19 en het bouwblok op kavels SZ20 tot en met SZ27.

1.4 De opstallen mogen een minimale hoogte van acht (8) meter en een maximale hoogte van dertien (13) meter hebben zoals aangegeven op de in 1.3. bedoelde tekeningen.

1.5 De straatgevel dient in de rooilijn gebouwd te worden.

1.6 De straatgevel dient tot een hoogte van acht (8) meter voor tenminste vijftintig procent (25%) transparant te zijn. De derde bouwlaag heeft aan de straatzijde een minimale transparantie van eveneens vijftintig procent (25%).

### **Artikel 2.**

#### **Aanvang en voltooiing bouw**

2.1 Uiterlijk drie (3) jaren na de datum van ondertekening van de Gronduitgifte-Overeenkomst moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de Grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

2.2 Voor iedere dag dat de Erfpachter nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld in artikel 15 AB 1986 herz. 1993/2008 verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag van éénuizend euro (€ 1.000,00).

### **Artikel 3.**

#### **Bodemonderzoek**

3.1 In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 is bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring de dato dertien mei tweeduizend vijftien onder nummer

DSO\_SO/2015.1648, waarvan een exemplaar aan deze akte zal worden **gehecht**.

3.2 De bodemkwaliteitsverklaring geeft aan dat de Grond geschikt is voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.

3.3 Door ondertekening van deze akte verklaart Erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, zoals hiervoor genoemd in artikel 3 lid 1 en de Grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren.

**Artikel 4.**

**Verplichtingen inzake de bodem**

4.1 Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.

4.2 Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de Gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden.

Eén en ander op straffe van verbeurte aan de Gemeente van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00); voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

4.3 Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het Recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.

4.4 Schade aan kabels en leidingen, veroorzaakt door Erfpachter, komt vanzelfsprekender wijs voor zijn rekening, ongeacht of het schade betreft die hij aanbrengt binnen of buiten het uit te geven perceel. Voor zover de Gemeente zich garant heeft gesteld voor deze schade, is de Erfpachter onverminderd aansprakelijk. Wanneer in dat laatste geval de Gemeente door netbeheerders wordt aangesproken op grond van een garantstelling, zal de Gemeente de Erfpachter aanspreken om de door Gemeente voldane kosten van Erfpachter vergoed te krijgen.

**Artikel 5**

### **Parkeervoorziening**

5.1. De twee parkeerterreinen zoals aangegeven op de in 1.3 bedoelde tekening, aangemerkt als "mandelig", zullen toebehoren aan de kavels SZ20 tot en met SZ27.

5.2. De sub 5.1 genoemde parkeerterreinen behoeven, in afwijking van wat daaromtrent is vermeld in het kavelpaspoort en dit op de uitgifte tekening doet vermoeden, niet mandelig te zijn. Deze zijn betrokken in het onderhavige te vestigen recht van erfpacht.

### **Artikel 6.**

Enzovoorts

### **Artikel 7.**

#### **Geluidsschermb**

7.1. Door de Gemeente zal te zijner tijd en geheel naar inzicht van de Gemeente een geluidsschermb worden aangebracht. Dit Geluidsschermb zal deel uitmaken van het recht van erfpacht en komt derhalve geheel voor rekening en risico van de Erfpachter. Het geluidsschermb kan aan de bebouwing verankerd worden indien dit geen constructieve gevolgen zal hebben voor het bouwplan van Erfpachter.

### **Artikel 8.**

#### **Overige afwijkingen kavelpaspoort**

8.1. De volgende eisen uit het kavelpaspoort komen te vervallen:

a. De zijgevel is gemeten vanaf de Waldorpstraat over de eerste drie (3) meter tenminste vijftien procent (15%) transparant.

b. De gevel aan de spoorzijde wordt op de derde bouwlaag minimaal één meter en twintig centimeter (1,20 meter) ten opzichte van de achtergevel teruggelegd.

8.2. In afwijking van het kavelpaspoort is het toegestaan om een dakterras te realiseren tussen het bouwblok op kavels SZ12 tot en met SZ19 en het bouwblok op kavels SZ20 tot en met SZ27.

8.3. Enzovoorts"

EINDE CITAAT

(ii) Tevens is in voormelde akte uitgifte erfpacht de navolgende erfdiensbaaheid gevestigd, woordelijk luidend:

BEGIN CITAAT

### **"Artikel 9**

#### **Recht van overpad/vestiging erfdiensbaaheid**

9.1. Erfpachter heeft met de optanten van de naast gelegen kavels SZ28 tot en met SZ35, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479, afspraken gemaakt

*met betrekking tot de vestiging van een erfdiensbaarheid voor het hebben, houden en onderhouden van een vluchtrap aan het gebouw toebehorend aan Erfpachter en een erfdiensbaarheid van vluchtweg over het mandelig terrein (parkeerhof) van bedoelde optanten.*

**9.2.** *Aangezien de kavels SZ28 tot en met SZ35 nog niet in erfpacht zijn uitgegeven aan optanten, zijn Erfpachter en de Gemeente overeengekomen thans bedoelde erfdiensbaarheden te vestigen.*

**9.3.** *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

*a. aan de zijgevel van het op de grond te realiseren Gebouw genaamd Waldo First zal een vluchtrap worden bevestigd om de bewoners en bezoekers van Waldo First in geval van nood de mogelijkheid te bieden te vluchten over voornoemd parkeerhof naar de openbare straat;*

*b. deze vluchtrap komt echter uit op de grond welke thans in eigendom toebehoort aan de Gemeente;*

*c. Partijen zijn thans overeengekomen dat de Gemeente een erfdiensbaarheid van vluchtweg verleent aan de bewoners en bezoekers van Waldo First om in geval van nood te vluchten via de vluchtrap naar de openbare weg en een erfdiensbaarheid verleent tot het hebben, houden en onderhouden van de vluchtrap.*

**9.4.** *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren daartoe:*

*Ter uitvoering van de sub 9.2. genoemde overeenkomst wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de aan Nu Waldo First B.V. in erfpacht toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummers 13480 en 13481, alsmede kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC nummers 3830 en 3831 als **heersende erven** en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L nummer 13479 als **dienend erf**:*

*A. de erfdiensbaarheid van vluchtweg inhoudende het recht van het heersend erf om het parkeerterrein toebehorend aan het dienend erf te gebruiken als vluchtweg om ingeval van nood te voet vanaf de vluchtrap te gaan over het dienend erf naar de openbare weg zijnde de Waldorpstraat;*

*B. de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van de hiervoor sub A. bedoelde vluchtrap ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, zoals aangegeven door middel van streeparcering op de tekening met nummer: LK-119-G4.28.*

**9.5.** *Ter uitvoering van gemelde overeenkomst worden bij deze gevestigd en aangenomen*

de hiervoor sub 9.4. vermelde erfdienstbaarheden onder de navolgende voorwaarden/bepalingen:

a. De hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid van vluchtweg en vluchttrap mogen alleen in geval van brand of enige andere serieuze calamiteiten ("nood") worden gebruikt.

Het is persé niet toegestaan om de vluchttrap te gebruiken als reguliere in- en/of uitgang. Naleving daarvan zal worden afgedwongen door middel van camera's en een alarm.

De vluchttrap dient dan ook te worden voorzien van een afsluitende deur, die alleen van de binnenzijde te openen is.

De vluchttrap zal qua uitvoering en verschijning (uitstraling) in overleg met bedoelde optanten worden uitgevoerd.

b. Het is niet toegestaan het dienend erf zodanig te blokkeren dat de uitoefening van de vluchtweg niet of niet goed mogelijk is.

c. Het onderhoud en casu quo vernieuwing van de vluchttrap komt geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf. Het dienend erf dient aan het heersend erf de mogelijkheid te bieden regulier onderhoud te plegen aan de vluchttrap.

d. Ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden gesteld op nihil.

e. De vluchttrap en vluchtweg is tevens bedoeld voor de eigenaren en gebruikers van het naastgelegen, nog te realiseren, gebouw genaamd: Waldo Neighbour. Ten behoeve van dit gebruik zal in een afzonderlijke akte een erfdienstbaarheid worden gevestigd."

EINDE CITAAT

(iii) voormelde akte van splitsing op acht juni tweeduizend vijftien voor een waarnemer van mij, notaris, verleden, waarin (ondermeer) het volgende woordelijk is opgenomen:

BEGIN CITAAT

"Artikel 25, lid 1

De bestemming van de appartementsrechten is die van:

- woning voor privé doeleinden voor de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 41;

- kleinschalige bedrijven, dienstverlening, ateliers, zelfstandige kantoren, culturele -, welzijns- en sportvoorzieningen één en ander geheel conform het bij dit project behorende kavelpaspoort, voor de appartementsrechten met de indices 42 tot en met 47, en

- parkeerplaats voor de appartementsrechten met indices 48 tot en met 55.

B. Aan artikel 25 worden nieuwe leden 4, 5, 6 en 7 toegevoegd:

*\*25.4. Het gebruik van het gezamenlijke dakterras zal nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.*

*25.5. Het dakterras zal ook gebruikt mogen worden door de eigenaar(s) en gebruikers van het naastgelegen gebouw genaamd: The Neighbour. Zonodig zal ten behoeve van dit gebruik een afzonderlijke erfdiensbaarheid worden gevestigd.*

*25.6. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het daarop stallen van motorvoertuigen.*

*25.7. Op straffe van betaling aan de Vereniging van Eigenaars van een onmiddellijk opeisbare en niet door een rechterlijke uitspraak voor mindering vatbare boete van éénhonderduizend euro (€ 100.000,00) en éénderduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding duurt mag in de appartementsrechten met indices 42 tot en met 47 persé niet worden gevestigd:*

*een bedrijf bestemd voor handel/repairatie en/of servicebedrijf van auto's, motorfietsen, snorfietsen enzovoorts, benzineservicestation, garagebedrijf, autobeklederingen, autowasserijen en handel in auto- en motorfietsonderdelen en accessoires of enig aanverwant bedrijf en/of een vuurwerk opslagplaats (dit laatste verbod is tevens van toepassing op alle overige appartementsrechten).*

*Deze bepaling zal in elke akte van levering als kettingbeding worden opgenomen.\**

*\*Artikel 35*

*Aan dit artikel worden twee leden toegevoegd:*

*\*35.7. De Eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: **Aanbieder**, kan het tot die parkeerplaats, hierna ook aan te duiden als: **Parkeerplaats**, behorende privé-gedeelte slechts aan een ander in gebruik geven met inachtneming van het hierna bepaalde:*

*(i) Indien de Aanbieder het privé-gedeelte behorende tot zijn Parkeerplaats aan een derde in gebruik wil geven zal hij het Bestuur hiervan per aangetekende brief in kennis stellen onder opgave van alle relevante gegevens, waaronder in ieder geval zijn begrepen een vermelding van de voorwaarden en bepalingen, waaronder hij een overeenkomst tot ingebruikgeving wenst te sluiten.*

*(ii) Het Bestuur is verplicht om binnen drie weken na de ontvangst van de sub (i) bedoelde brief aan de Eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 47 een aangetekende brief te sturen waarbij het gebruik van het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats wordt aangeboden onder de sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.*

*(iii) De Eigenaar die de sub (ii) bedoelde brief ontvangt moet binnen vier weken na*

*ontvangst van de sub (ii) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur laten weten of hij van het sub (ii) bedoelde aanbod gebruik wil maken.*

*Indien een eigenaar het in de vorige zin vermelde nalaat wordt geacht van het aan hem gedane aanbod geen gebruik te maken.*

*Binnen twee weken na verloop van de in deze alinea bedoelde termijn van vier weken laat het Bestuur per aangetekende brief aan elk van de Eigenaars die van het aanbod gebruik willen maken weten of hij de enige gegadigde is dan wel sprake is van meer gegadigden tussen wie de hierna sub (v) bedoelde loting zal plaatsvinden, in welk laatste geval de brief tevens de datum en het tijdstip waarop de loting gehouden zal worden, zal vermelden.*

*Degene die van het aanbod gebruik wil maken en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt hierna te noemen: **Gegadigde**.*

*(iv) De Aanbieder is te allen tijde gerechtigd zijn aanbod in te trekken, in welk geval hij verplicht is de kosten gemaakt in verband met zijn aanbod aan de Vereniging te vergaeden.*

*(v) Indien sprake is van:*

*- slechts één Gegadigde, zal de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik sluiten met deze Gegadigde.*

*- meer dan één Gegadigde zal, in aanwezigheid van de Gegadigden (met dien verstande dat een Eigenaar zich ter zake ook bij volmacht kan laten vertegenwoordigen, ofwel afstand kan doen van zijn recht om bij de loting aanwezig of vertegenwoordigd te zijn), door het Bestuur een loting worden gehouden, zulks binnen vier weken na verloop van de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken.*

*De Gegadigde die aldus door het lot wordt aangewezen is de persoon met wie de Aanbieder de overeenkomst tot gebruik zal sluiten.*

*Indien één of meer van de bij een loting betrokken eigenaars dit wenst zal de loting plaatsvinden onder notarieel toezicht. De aan dit toezicht verbonden kosten worden gedragen door de Eigenaar(s) die het notarieel toezicht wenst/wensen.*

*(vi) Indien slechts één aangeschreven Eigenaar gebruik wenst te maken van het aanbod en zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt, zal het Bestuur de Aanbieder binnen één week nadat de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is verstreken per aangetekende brief laten weten wie de gegadigde is voor het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving.*

*Indien meer dan één aangeschreven Eigenaar van het aanbod gebruik wenst te maken,*

zal het bestuur binnen één week nadat door loting is komen vast te staan met welke gegadigde de Aanbieder de overeenkomst tot ingebruikgeving zal aangaan, zulks aan de Aanbieder per aangetekende brief meedelen.

(vii) Deelt de Aanbieder niet binnen één week na ontvangst van de sub (vi) bedoelde brief per aangetekende brief aan het Bestuur mee dat hij zijn aanbod intrekt dan is de overeenkomst van ingebruikgeving tussen de Aanbieder en de desbetreffende Gegadigde tot stand gekomen per de datum die volgt op de dag waarop de Aanbieder de in deze zin bedoelde brief uiterlijk aan het Bestuur had moeten verzenden.

(viii) Indien geen van de Eigenaars van het aan hem gedane aanbod gebruik maakt, dan wel ingevolge het hiervoor sub (iii) bepaalde geacht moet worden daarvan geen gebruik te maken, is de Aanbieder gedurende éénhonderdtachtig dagen, te rekenen vanaf de datum waarop de hiervoor sub (iii) bedoelde termijn van vier weken is geëindigd, gerechtigd om het privé-gedeelte behorend tot de Parkeerplaats in gebruik te geven aan een derde onder de hiervoor sub (i) bedoelde voorwaarden en bepalingen.

**35.8.** Het in Artikel 35.7 bepaalde is niet van toepassing:

- ingeval de eigenaar van een appartementsrecht dat het uitsluitend recht op het gebruik van een woning heeft, deze woning tezamen met de Parkeerplaats aan een derde in gebruik geeft; of

- ten aanzien van de door de gerechtigde te sluiten overeenkomsten tot eerste ingebruikgeving van Privé Gedeelten welke bestemd zijn tot Parkeerplaats.

Artikel 40

Aan dit artikel worden de leden 10 tot en met 16 toegevoegd:

**40.10.** De eigenaar van een of meer appartementsrechten met indexnummer(s) 48 tot en met 55 (in dit artikel ook te noemen: "parkeerplaats") is slechts binnen de grenzen van het bepaalde in lid 11 van dit artikel bevoegd om diens parkeerplaats(en) afzonderlijk van diens woning(en) en/of bedrijfsruimte(n) over te dragen. Onder "overdracht" wordt in deze bepaling verstaan: levering, toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht op van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning.

In het geval een eigenaar zijn woning en/of bedrijfsruimte in het gebouw tezamen met een parkeerplaats(en) in het gebouw verkoopt en overdraagt is de onderstaande in het derde lid van dit artikel vermelde aanbiedingsregeling niet van toepassing. Onder woning wordt in dit artikel verstaan, de woning behorende tot een van de appartementsrechten



met indexnummers 1 tot en met 41 en/of de bedrijfsruimte met indexnummers 42 tot en met 47.

**40.11.** Aan de termen "overdracht", "parkeerplaats(en)", "woning", "bedrijfsruimte" en "eigenaar" wordt in de hierna volgende bepaling dezelfde betekenis toegekend als hiervoor in het tweede lid. Bij een voorgenomen overdracht van een of meer afzonderlijke parkeerplaats(en), zonder dat tegelijk een woning en/of bedrijfsruimte wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient deze eerst aan te bieden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten op de wijze als hierna bepaald;
- b. de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient het bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal parkeerplaats(en) en de voorwaarden van de vervreemding;
- c. binnen twee (2) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten;
- d. iedere gegadigde eigenaar dient binnen vier (4) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden parkeerplaats(en) wenst, bij gebreke waarvan zijn/haar rechten ten aanzien van deze parkeerplaats(en) komen te vervallen;
- e. het bestuur geeft de namen van de eigenaren die overeenkomstig het sub d. bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de aangeboden parkeerplaats(en);
- f. reflecteren de eigenaren tezamen voor meer parkeerplaatsen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer parkeerplaatsen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij/zij zich bereid heeft verklaard;
- g. indien geen van de eigenaren binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur bericht of en hoeveel parkeerplaats(en) hij/zij wenst, is de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) vrij om de betreffende parkeerplaats(en) aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de parkeerplaats(en) heeft aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten.
- h. Indien de eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) voornemens is om deze parkeerplaats(en) voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de parkeerplaats(en) eerder

*is aangeboden aan de eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze parkeerplaats(en) opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige eigenaren van de woningen en/of bedrijfsruimten. Het in deze aanbiedingsregeling sub a tot en met g. bepaalde is telkens van toepassing.*

*i. De aanbiedingsregeling mist toepassing ingeval van executoriale verkoop van de betreffende parkeerplaats(en).*

*j. De aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.*

**40.12.** *De in dit artikel neergelegde verplichting zal middels een in de akte van levering op te nemen kettingbeding dienen te worden opgelegd aan een opvolgend eigenaar/gerechtigde van de appartementsrechten met indexnummers 48 tot en met 55.*

**40.13.** *Indien een eigenaar van een of meer parkeerplaats(en) in strijd handelt met het in de leden 10, 11 en 12 bepaalde, verbeurt hij/zij voor iedere betreffende parkeerplaats(en) aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een parkeerplaats(en) die aan hem/haar in strijd met het voorgaande waren aangeboden, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.*

**40.14.** *Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op de overdracht van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats door de eerste eigenaar van de grond, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NU Waldo First B.V., voormeld.*

**40.15.** *Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur.*

*Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.*

**40.16.** *De voorgaande aanbiedingsplicht is niet van toepassing indien vervreemding geschiedt:*

*a. op grond van een gedwongen openbare verkoop, casu quo bij openbare verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of*

*b. op grond van een overeenkomst tot eerste vervreemding door gerechtigde, of*

*c. van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, tezamen met een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend*

*gebruik van een woning.\**

*EINDE CITAAT*

**KETTINGBEDING**

*Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 25.7., 35.7. en 35.8 alsmede in artikel 40.10. tot en met 40.16. van het reglement van splitsing dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke melding in de betreffende akte van het bepaalde in de aangehaalde artikelen 25.7., 35.7. en 35.8 alsmede in artikel 40.10. tot en met 40.16. van het reglement van splitsing, alsmede van onderhavige verplichting, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.*

*Koper is jegens Verkoper danwel zijn rechtsopvolger(s) verplicht om dit kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen, zulks onder verbeurte van een onmiddellijk opeisbare vermeldde boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht.\**

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

**19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang**

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

**20. Uitoefening van het recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. In dit kader

moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

## **21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

### **Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV:*  
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*  
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss:*  
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie:*  
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

7. *Internetborg:*

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

**Aanvulling voorwaarden:**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. 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.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.  
 Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.  
 Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de

door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en

gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.



# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44974\_20201116 Indicatie veilingkosten.pdf



**Vertrouwelijk**

Leiden, 3 september 2020

Nota van afrekening

Notanummer      PROFORMA/IBO  
 Dossiernummer    20201116.01  
 Aktedatum  
 Betreffende        Veiling Waldorpstraat 285, 2521 CJ 's-Gravenhage

		<u>Te ontvangen:</u>	<u>Te voldoen:</u>
<u>Te verrekenen koopsom:</u>			
Koopsom registergoed			pm
<u>Kosten inzake de veiling:</u>			
Honorarium veiling	€ 3.750,00		
Recherchekosten	€ 60,00		
Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)	€ 144,50		
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	€ 41,10		
21% BTW over € 3.851,10	€ 808,73		
Totaal			€ 4.804,33
<u>Overdrachtsbelasting (kosten koper):</u>			
Overdrachtsbelasting			pm
<u>Overige kosten:</u>			
Controle registers persoonsgegevens (€ 47,50 p.p.)	€ 47,50		
21% BTW over € 47,50	€ 9,98		
Totaal			€ 57,48
Te transporteren:		€ 0,00	€ 4.861,81



\*TeekensKarstens advocaten notarissen

Transport:	€ 0,00	€ 4.861,81
<u>Overige kosten derden:</u>		
Overige kosten: achterstand erfpachscanon		pm
Overige kosten: achterstand bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars		pm
Overige kosten: toetredings-/mutatiekosten Vereniging van Eigenaars		pm
	€ 0,00	€ 4.861,81 pm
		€ 0,00
<b>TOTAAL DOOR U TE VOLDOEN</b>		<b>€ 4.861,81 pm</b>

Indien de Onroerende Zaak een Woning is, dan komen voor rekening van de Koper, voor zover verschuldigd:

- de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- het honorarium van de Notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; en
- de kosten van ontruiming.

Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
2. de waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
3. de Koopprijs en al hetgeen de Koper voorts verschuldigd is: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de waarborgsom.