DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Smaragdhorst 249, 'S-GRAVENHAGE



Appartement
Gebouwd in 1972

# Beschrijving

Op 2-de verdieping gelegen driekamerwoning met berging op de begane grond.

Oppervlakte volgens BAG: 57 m².

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Vervallen |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 20 april 2020 |
| Inzet | maandag 20 april 2020 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 20 april 2020 vanaf 18:00 |
| Kantoor | Krans Notarissen<br>Van Eedenstraat 20<br>2012 EM Haarlem<br>T: 023 531 93 98<br>F: 023 532 94 41<br>E: veilingen@kransnotarissen.nl |
| Behandelaar | Mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl) |
| Bezichtiging | Niet mogelijk |
| Lasten | Bijdrage VVE, € 1.850,64 jaarlijks<br>Rioolheffing, € 148,85 jaarlijks<br>Waterschapslasten, € 24,50 jaarlijks<br>Canon, € 64,54 jaarlijks |

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Appartement |
| Bouwjaar | 1972 |
| Soort eigendom | Erfpacht |
| Gebruik | Leegstaand |
| Kadastrale omschrijving | Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning met balkon op de tweede verdieping met berging op de begane grond en verder toebehoren, te 2592 RK 's-Gravenhage, Smaragdhorst 249, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 1770 A-10, welk appartementsrecht uitmaakt het onverdeeld twintig/achthonderdzesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend vijfendertig van een perceel grond, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Smaragdhorst en de Opaalhorst, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 1053, groot negenentwintig are en negenennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen zijnde een flatgebouw met bergingen, garageboxen, vier liftinstallaties en verder toebehoren, bestaande uit zestien driekamerwoningen, zestien vierkamerwoningen, achttien garageboxen en tweeëndertig bergingen, plaatselijk bekend Opaalhorst 26 tot en met 36 (even nummers) en Smaragdhorst 237 tot en met 331 (oneven nummers) te 's-Gravenhage; |
| Milieuinformatie | Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op zes maart tweeduizend twintig (06-03-2020), moet op locatie aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van (mogelijke) verontreiniging. |











## Financieel



| | |
|---|---|
| Lasten (k.k.) | Datum betaling koopsom |
| Inzetpremie | 1% incl BTW t.l.v. executant |
| Indicatie kosten veiling | € 6.375,00 (per 19-03-2020 om 20:49 uur) |



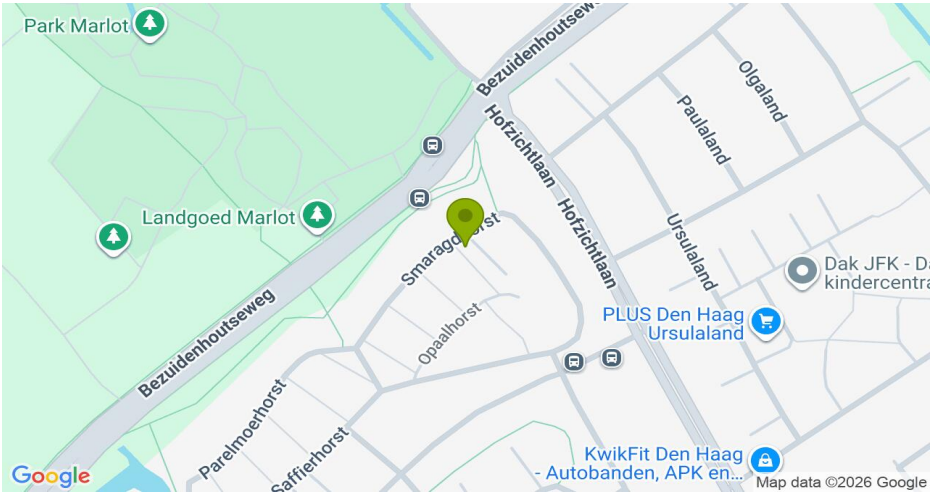











Park Marlot
Landgoed Marlot
Bezuidenhoutseweg
Hofzichtlaan
Hofzichtlaan
Paulaland
Olgaland
Ursulaland
Opaalhorst
Parelmoerhorst
PLUS Den Haag
Ursulaland
KwikFit Den Haag
- Autobanden, APK en...
Google
Map data ©2026 Google

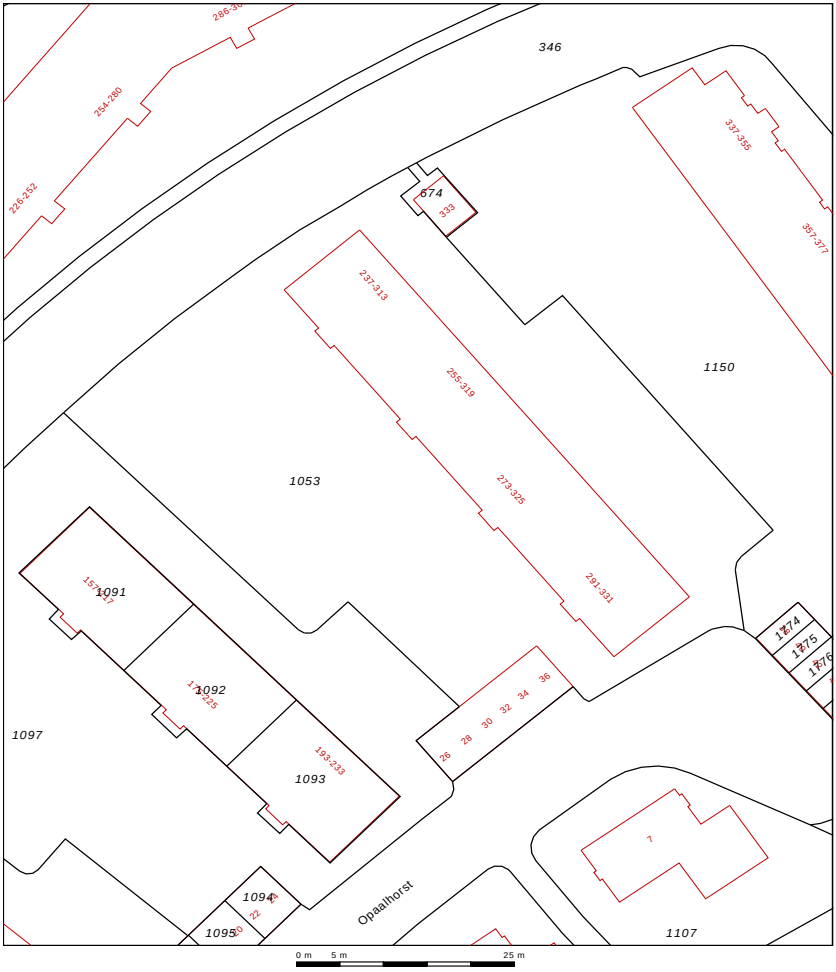

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Kadastrale kaart

44755-kadastralekaart2592Smaragdhorst.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2200161 254




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage
Sectie AS
Perceel 1053

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44755.pdf

**Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling**
**SMARAGDHORST 249 te 2592 RK 's-GRAVENHAGE**

Dossiernummer: 2200161/MR
Repertoriumnummer:

Heden zeventien maart tweeduizend twintig, verklaar ik, meester Eelco Jacob Kosters, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

**Opdrachtgever**

De burgerlijke maatschap **Salomons van der Valk Advocaten**, gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend namens de verkoper door mevrouw Lieke Wemmers, geboren te Arnhem op vier juni negentienhonderdtweeënnegentig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam. Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

**1. Algemene informatie**

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op twintig april tweeduizend twintig (20-04-2020) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175 voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De

bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

**1.2 registergoed**

Het registergoed is:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning met balkon op de tweede verdieping met berging op de begane grond en verder toebehoren, te **2592 RK 's-Gravenhage**, **Smaragdhorst 249**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 1770 A-10, welk appartementsrecht uitmaakt het onverdeeld twintig/achthonderdzesde (20/806e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend vijfendertig van een perceel grond, eigendom van en liggende in de gemeente 's-Gravenhage aan de Smaragdhorst en de Opaalhorst, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 1053, groot negenentwintig are en negenennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen zijnde een flatgebouw met bergingen, garageboxen, vier liftinstallaties en verder toebehoren, bestaande uit zestien driekamerwoningen, zestien vierkamerwoningen, achttien garageboxen en tweeëndertig bergingen, plaatselijk bekend Opaalhorst 26 tot en met 36 (even nummers) en Smaragdhorst 237 tot en met 331 (oneven nummers) te 's-Gravenhage;
hierna te noemen: 'het registergoed'.

**1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:
(enzovoorts)
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

**1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op vijftien mei tweeduizend achttien (15-05-2018) verleden voor meester F. Bakker, notaris te 's-Gravenhage. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijftien mei tweeduizend achttien (15-05-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73177, nummer 189.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

**1.5 hypotheek-/pandrecht**

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

**1.6 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

**1.7 opeisbaarheid en verzuim**
De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.
De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Den Haag op eenentwintig augustus tweeduizend negentien (21-08-2019) heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.
**1.8 executoriaal beslag**
Op zes november tweeduizend negentien (06-11-2019) is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op zes november tweeduizend negentien (06-11-2019) ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 76804 en nummer 7. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op elf november tweeduizend negentien (11-11-2019) aan de schuldenaar betekend.
Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
**1.9 aanzegging**
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;

**1.10 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te ‘s-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook ‘AVVE’ genoemd.
**2. Informatie over het registergoed**
**2.1 feitelijke informatie**
*milieu*
Uit de hierboven aangehaalde aankomsttitel blijkt dat er mogelijk sprake is van asbesthoudende materialen in het appartementsrecht. Ter zake staat het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

(begin citaat)
*"Asbestclausule*
*Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbet(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetging speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.*
*Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verdwijning van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien."*
Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op zes maart tweeduizend twintig (06-03-2020), moet op locatie aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van (mogelijke) verontreiniging.
*energielabel*
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er staat wél een voorlopig label namelijk F.

**2.2 juridische informatie**

*Erfpacht en privaatrechtelijke rechten en beperkingen*
Van de uitgifte in erfpacht blijkt uit de akte uitgifte erfpacht op zevenentwintig december negentienhonderdtweeënzestig (27-12-1962) verleden voor dr. J.R.H. Buining, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds gevestigd te 's-Gravenhage op diezelfde dag in deel 3485 nummer 11.
Tevens wordt te dezen verwezen naar na te melden akte van splitsing in appartementsrechten, waarin ten aanzien van de erfpachtscanon nog het navolgende is vermeld:
*"De comparanten handelend als gemeld, verklaarden in verband met het vorenstaande te zijn overeengekomen gemelde voor het hiervoor omschreven erfpachtsrecht verschuldigde jaarlijkse canon te splitsen in dier voege, dat gerekend te zijn ingegaan op één juli negentienhonderd negen en tachtig, zal verschuldigd zijn als jaarlijkse canon voor elk der appartementsrechten kadastraal bekend gemeenste 's-*

*Gravenhage, sectie AS nummers (enzovoorts) 1770 A-10 (enzovoorts) EENHONDERDTWEEËNVEERTIG GYLDEN EN DRIEËNTWINTIG CENT (f. 143,23); (enzovoorts)*
*Welke canons voorzover over elk kalenderhalfjaar verschuldigd, telkens na afloop van die termijn uiterlijk op de achtste werkdag der maanden januari en juli ten kantore van de Administrateur van de Gemeentelijke Dienst Stadsontwikkeling-Grondzaken van 's-Gravenhage moeten worden voldaan, voor het eerst uiterlijk op de achtste werkdag der maand januari negentienhonderd negentig."*
Voorts wordt ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
*"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte uitgifte in erfpacht (deel 3485 nummer 11), waarin woordelijk staat vermeld:*
*"BIJZONDERE VOORWAARDEN*
*Artikel 1.*
*Opstallen.*
*Voor of uiterlijk op zevenentwintig juni negentienhonderd tweeënzeventig moet(en) de op de grond te stichten opstal(len) voor het uiterlijk gereed zijn.*
*Artikel 2.*
*Onbebouwd blijvende grond/afscheidingen.*
*Binnen zes maanden, nadat de op de grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig zijn bestemming ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd.*
*In afwijking van het bepaalde in de vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek mogen generlei afscheidingen worden aangebracht, behoudende van Burgemeester en Wethouders.*
*Indien door Burgemeester en Wethouders afscheidingen worden geëist of door dit college worden toegestaan, dienen deze afscheidingen binnen gemelde termijn door en voor rekening van de erfpachter te worden aangebracht. Deze wijze van afscheiding behoeft de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders. Indien Burgemeester en Wethouders zulks eisen, zal (zullen) (een) nader door dit college aan te wijzen gedeelte(n) van de onbebouwd blijvende grond moeten worden aangelegd als parkeerplaats(en) voor automobielen ten behoeve van de bewoners en gebruikers van de op de grond te stichten opstallen. Binnen gemelde termijn moet de aanleg van toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners en gebruikers van de op de grond te stichten opstal(len) gereed zijn.*
*Artikel 3.*
*Onderhoud.*

*De opstallen, afscheidingen, onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de erfpachter ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.*
*Artikel 4.*
*Termijnen.*
*De hiervoor genoemde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.*
*Artikel 5.*
*Tekeningen.*
*De tekeningen -van de op de grond te stichten werken- de aanleg van onbebouwd blijvende grond daaronder begrepen - en van eventuele wijziging daarvan moeten worden ingediend in drievoud hetzij op niet-doorschijnend wit tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine of zwarte lijnen op witte grond).*
*Artikel 6.*
*Beplantingen.*
*De gemeente houdt zich de bevoegdheid voor in tuinen een of meer bomen, heesters, heggen en/of gevelbeplanting (klimplanten) te planten en/of te hebben en te onderhouden, indien de gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zullen de gewassen door en voor rekening van de gemeente worden aangebracht en onderhouden; alsdan zullen zij niet vanwege de gemeente mogen worden gesnoeid of verwijderd en zal niets verricht mogen worden, waardoor naar het oordeel van de Directeur van Gemeenteplantsoenen de gewassen worden geschaad. Telkens wanneer deze directeur het nodig oordeelt, dat op de grond de nodige werkzaamheden met betrekking tot deze gewassen worden verricht, zal de erfpachter dit moeten dulden.*
*Artikel 7.*
*Verlichting.*
*Verlichting van eventuele toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de erfpachter ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.*
*Artikel 8.*
*Leidingen en andere werken.*
*De erfpachter moet gedogen, dat op, in en boven de grond zoveel en zodanige leidingen met alle toebehoren ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven aangebracht, gehouden en onderhouden worden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om in, op en boven de grond alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke Burgemeester en Wethouders nodig achten voor het aanbrengen en de instandhouding van genoemde werken; in verband hiermede zal de erfpachter geen bomen of overjarige planten, vijvers, schommels en dergelijke mogen hebben boven (de) leidingen en binnen een afstand van een meter vijftig centimeter*

*gemeten uit het hart van elk daarvan. Bij de uitoefening van haar recht zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.*
*Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen, met dien verstande, dat door en voor rekening van de gemeente, de grond voor zover Burgemeester en Wethouders nodig achten, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond, waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grindtegel of klinkerverharding.*
*De gemeente zal in verband hiermee niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook.*
*Artikel 9.*
*Transformatorgebouw.*
*De erfpachter moet gedogen, dat in, op en boven de in erfpacht uitgegeven grond ten behoeve van het op het perceel grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AS nummer 674, door de gemeente te stichten transformatorgebouw zoveel en zodanige constructiedelen en leidingen aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. De erfpachter moet gedogen, dat door de gemeente in de buitenmuren van het transformatiegebouw zoveel en zodanige ventilatieroosters worden aangebracht en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.*
*In verband hiermede mag in de erfpacht uitgegeven grond een strook, grenzende aan de buitenmuren van het transformatorgebouw en ter breedte van vijftig centimeter door de erfpachter niet worden bebouwd of overbouwd; evenmin mag de, zich boven genoemde strook in verticale richting strekkende ruimte, op welken wijze dan ook (zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders) de vrije luchtcirculatie ten behoeve van de vorenbedoelde ventilatieroosters worden belemmerd. Burgemeester en Wethouders houden zich te dien aanzien het recht voor om, indien ten gevolge van plantengroei de luchtcirculatie wordt belemmerd, de planten te doen snoeien en/of verwijderen, zonder tegenover de erfpachter gehouden te zijn tot betaling van enige schadevergoeding, uit welke hoofde ook."*
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.
*appartementensplitsing*
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vijfentwintig augustus negentienhonderdnegenentachtig (25-08-1989) verleden voor meester A.J. Ellens, destijds no-

taris te 's-Gravenhage. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te 's-Gravenhage op achtentwintig augustus negentienhonderdnegenentachtig (28-08-1989), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 8796, nummer 4.
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Smaragdhorst 237 tot en met 331/Opaalhorst 26 tot en met 36 te 's-Gravenhage, gevestigd te 's-Gravenhage, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27350411.
*verklaring vereniging van eigenaars*
Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:
1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek verkoper tot op heden aansprakelijk is;
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars over het voorgaand en het huidig boekjaar.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.
Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.
Van het bestuur is geen opgave ontvangen.
*bestemming*
De bestemming volgens de BAG-viewer is: woonfunctie.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte.
*publiekrechtelijke rechten en beperkingen*
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente 's-Gravenhage geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn.
Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet ken-

baarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

**2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente 's-Gravenhage, met datum drie februari tweeduizend twintig (03-02-2020), staan er ook geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar. Blijkens dit bericht zou het registergoed thans leeg staan, hetgeen feitelijk niet door mij, notaris, verder kon worden nagekeken.

**3. Financieel**

**3.1 kosten en heffingen**

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris;
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tweeduizend zeshonderdeenentwintig euro en vierenzeventig eurocent (€ 2.621,74) per een juni tweeduizend twintig (01-06-2020); Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van de koper;
   - de achterstallige erfpachtcanon: zesennegentig euro en eenentachtig eurocent (€ 96,81);

   Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: zevenenzeventig euro en veertien eurocent (€ 77,14);

- rioolheffing: eenhonderdachtenveertig euro en vijfentachtig eurocent (€ 148,85);
- waterschapslasten: vierentwintig euro en vijftig eurocent (€ 24,50);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: eenhonderdvierenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 154,22) per maand;
- erfpachtcanon: vierenzestig euro en vierenvijftig eurocent (€ 64,54) per jaar, te betalen halfjaarlijks achteraf;

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

**3.2 fiscaal**

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

**3.3 aanvulling op de AVVE**

In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

**4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

**4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

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

**Corona**

In verband met het Corona-virus en de maatregelen die de afgelopen dagen zijn afgekondigd van Overheidswege, daaronder begrepen het besluit dat alle horeca gelegenheden tot en met zes april tweeduizend twintig verplicht gesloten zijn, bestaat de mogelijkheid dat onderhavige veiling geen zaal-/internetveiling zal zijn zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, maar een internet-only veiling waarbij alleen biedingen gedaan kunnen worden via de website zoals hierna onder 4.3 bedoeld.

Alsdan kunnen daarvoor nadere bepalingen vastgesteld worden, welke alsdan ook op de website geplaatst zullen worden.

**4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

**4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna 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. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar 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 is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de no-

taris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 zaalbieder 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de 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, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte

is uitgesloten.
Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de 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. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan,. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

**4.4 legitimatie**

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitime-

ren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

**4.5 gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

*aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

**4.6 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

**4.7 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

**Ondertekening**

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij mede ondertekend namens de verkoper.