



## Kerkstraat 30 en 32 2242 HH Wassenaar

**Woonhuis + Appartement**

Voor de meest actuele veilinginformatie kijkt u op [Veilingnotaris.nl](https://www.veilingnotaris.nl).

19  
JUN

### Objectomschrijving

A. 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 6, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de vierkamer woning op de eerste verdieping met terras, een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 30 te (2242 HH) Wassenaar; en  
b. het zestien / éénhonderdste (16/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 1, omvattende:

(i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van vijf woningen gelegen in het appartementengebouw op de begane grond, eerste en tweede verdieping met vijf bijbehorende bergingen, tuin, terras, dakterras, vliering en verder toebehoren te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat 26 tot en met 34 (even nummers) te (2242 HH) Wassenaar; en  
(ii) het éénnegentig / éénhonderdste (91/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de percelen grond met het zich daarop bevindende appartementsgebouw met woningen, bergingen, garagebox, parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 26 tot en met 34 (even) te (2242 HH) Wassenaar, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, nummers 2573 en 2627, groot twaalf are tachtig centiare respectievelijk vijf are vierenzeventig centiare;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 17, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 2, omvattende:

(i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van vijftien parkeerplaatsen gelegen aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

(ii) het negen / éénhonderdste (9/100) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.1.b.ii vermelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 18, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap, hierna tezamen te noemen: 'Registergoed I', daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

B. 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 5, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de driekamer woning op de eerste verdieping met terras, een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 32 te (2242 HH) Wassenaar; en

b. het veertien / éénhonderdste (14/100) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.1.b vermelde gemeenschap;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 11, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

- b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap;  
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 19, omvattende:  
a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en  
b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap, hierna tezamen te noemen: 'Registergoed II',

---

## Veiling in kavels

Registergoed 1: de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindes 6, 17 en 18.

Registergoed 2: de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindes 5, 11 en 19.

3. In combinatie registergoed 1 en 2 tezamen (dus indices 5, 6, 11, 17, 18 én 19).

---

## Veilinglocatie & -datum

### Zelfstandige veiling

Inzet vrijdag 19 juni 2020 vanaf 14:00  
Afslag vrijdag 19 juni 2020 vanaf 14:20

---

## Koop

Verkoop	Executieveiling
Inzetpremie	Conform de <a href="#">algemene voorwaarden</a>
Omzetbelasting	Niet verschuldigd
Datum van aanvaarding en betaling	Conform de <a href="#">algemene voorwaarden</a>
Inzetsom	
Afmijnsom	
Gegund	

---

## Notariskantoor

### AKD N.V. - Eindhoven

Flight Forum 1  
5657 DA Eindhoven

### Mevr. D.B. Joosten

Telefoonnummer 0882535805

---

## Algemene voorwaarden

Op deze veiling zijn de algemene voorwaarden [AVVI 2015](#) van toepassing.

## Bijzondere voorwaarden

Veilingvoorwaarden met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek van:

A. 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 6, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de vierkamer woning op de eerste verdieping met terras, een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 30 te (2242 HH) Wassenaar; en  
b. het zestien / éénhonderdste (16/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 1, omvattende:

(i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van vijf woningen gelegen in het appartementengebouw op de begane grond, eerste en tweede verdieping met vijf bijbehorende bergingen, tuin, terras, dakterras, vliering en verder toebehoren te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat 26 tot en met 34 (even nummers) te (2242 HH) Wassenaar; en  
(ii) het éénnegentig / éénhonderdste (91/100) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de percelen grond met het zich daarop bevindende appartementsgebouw met woningen, bergingen, garagebox, parkeerplaatsen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 26 tot en met 34 (even) te (2242 HH) Wassenaar, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, nummers 2573 en 2627, groot twaalf are tachtig centiare respectievelijk vijf are vierenzeventig centiare;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 17, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 2, omvattende:

(i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van vijftien parkeerplaatsen gelegen aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

(ii) het negen / éénhonderdste (9/100) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.1.b.ii vermelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 18, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap, hierna tezamen te noemen: 'Registergoed I', daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

B. 1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 5, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de driekamer woning op de eerste verdieping met terras, een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kerkstraat 32 te (2242 HH) Wassenaar; en

b. het veertien / éénhonderdste (14/100) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.1.b vermelde gemeenschap;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 11, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, complexaanduiding 2639-A, appartementsindex 19, omvattende:

a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats aan de voorzijde van het in de splitsing betrokken gebouw te Wassenaar, plaatselijk bekend Kerkstraat (ongenummerd); en

b. het één / vijftiende (1/15) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder A.2.b vermelde gemeenschap,

hierna tezamen te noemen: 'Registergoed II', daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Registergoed I en Registergoed II hierna tezamen te noemen het 'Registergoed'.

te houden op 19 juni 2020 bij inzet en afslag vanaf 14:00 uur via de website [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com), t.o.v. mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven of diens waarnemer.

## VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden met Internetbieden 2015 ('AVVI 2015'), opgenomen in een notariële akte op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam en ingeschreven in de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend veertien in Register Hypotheken 4, deel 65530, nummer 153, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende:

### BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De veiling

Artikel 4.

De veiling vindt plaats bij inzet en afslag op vrijdag negentien juni tweeduizend twintig vanaf veertien uur (14:00) via de website [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com).

Na de respectievelijke Inzet en Afslag van Registergoed I en de Inzet en Afslag van Registergoed II vindt er nog een Afslag in combinatie plaats voor Registergoed I én Registergoed II tezamen.

De Koopsom is gelijk aan de som van de Inzetsom en het Afmijnbedrag. Indien niet wordt gemijnd, dan is de Koopsom gelijk aan de Inzetsom.

Het Bod.

Artikel 5

Lid 7 van artikel 5 van de AVVI 2015 komt te luiden als volgt:

'De Inzet wordt automatisch met twee minuten verlengd indien er in de laatste drie minuten voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt gedaan met dien verstande dat de Inzet niet verlengd wordt indien de Inzet als gevolg van deze verlenging na de in artikel 4 lid 1 bedoelde eindtijd eindigt.'

Inzetpremie

Artikel 7.

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVVI 2015 bedraagt een procent (1%) van de Inzetsom. De inzetpremie wordt bij Verkoper in rekening gebracht.

In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 7 AVVI 2015 heeft de Inzetter echter uitsluitend recht op de inzetpremie indien door Verkoper wordt gegund als bedoeld in artikel 9 AVVI 2015.

Indien de Inzetter tevens de Koper is, heeft de Inzetter geen recht op de Inzetpremie.

Bieden voor een ander

Artikel 8.

Een Bieder heeft het recht te verklaren dat hij een Bieding namens één of meer anderen heeft uitgebracht. Deze verklaring dient voor de betaling van de Koopsom door de Bieder aan de Veilingnotaris te worden gedaan.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Artikel 9.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 AVVI 2015 eindigt de Termijn van Beraad vijf (5) werkdagen na de dag van de Veilingperiode of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund.

Aan de Koper worden extra eisen gesteld ten aanzien van de informatieverschaffing ten aanzien van de Koper en over de financieringswijze van het Registergoed. Koper dient deze informatie één dag na de veiling aan te leveren bij de Veilingnotaris. Door het uitbrengen van een bod op het Registergoed stemt de Koper in met deze informatieverschaffing. De te verschaffen informatie is opgenomen in het document 'Customer Identification and Legitimation' dat is te raadplegen op de Website [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com). Er is een document voor het geval de Koper een rechtspersoon is en voor het geval de Koper een natuurlijk persoon is.

Belasting en kosten.

Artikel 10.

10.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 AVVI 2015 komen voor rekening van Koper de volgende kosten:

- de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- het honorarium van de Veilingnotaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de kosten van ontruiming.

Voor een specificatie van de kosten wordt verwezen naar de Website [www.bog-auctions.com](http://www.bog-auctions.com).

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering bepaalde dag.

Verkoper is niet aansprakelijk voor verrekening van lasten, belastingen, huren en (eventuele) waarborgsommen.

10.2 Het honorarium en de verschotten verband houdende met een Akte de Command komen voor rekening van de Koper en zijn niet inbegrepen in de specificatie van de veilingkosten.

10.3 De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden voldaan uit de Koopsom.

10.4 Voorzover aan de Verkoper bekend is terzake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting verschuldigd, maar is wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Tijdstip van betaling

Artikel 11.

In afwijking van de AVVI 2015 komt artikel 11 lid 1 te luiden als volgt:

De Koper dient:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 13 lid 1 AVVI 2015 uiterlijk drie (3) werkdagen na de Veiling te voldoen op de Kwaliteitsrekening;
- de hiervoor in artikel 10.1 vermelde kosten uiterlijk drie (3) werkdagen na de Gunning te voldoen op de Kwaliteitsrekening;
- de Koopsom en de overige voor zijn rekening komende kosten, belastingen en lasten uiterlijk te voldoen op eenendertig juli tweeduizend twintig voor twaalf uur (12:00 uur) in de middag op de Kwaliteitsrekening, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Veilingnotaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks toebehoort.

Aan Koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk heeft verklaard aan de Veilingnotaris dat het bedoelde bedrag niet binnen de daarvoor gestelde termijnen hoeft te worden gestort.

Bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 16

1. Publiekrechtelijke beperkingen

a. Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

“Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 56284/10

Ingeschreven op 18-02-2009 om 11:24”

b. De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de Openbare Registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de Openbare Registers na heden zijn voor risico van de Koper.

2. Milieu

De Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden. Conform het bepaalde in artikel 16 lid 3 AVVI 2015 staat de Verkoper niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem en het grondwater behorende tot het Registergoed. Onder materiële gebreken in of aan het Registergoed wordt begrepen de aanwezigheid van materialen die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor milieu of de volksgezondheid of die kunnen worden beschouwd als chemisch afval, waaronder begrepen asbesthoudende materialen. De eventuele aanwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed komt voor rekening en risico van Koper.

3. Bestemming

Ten aanzien van de bestemming van het Registergoed wordt te dezen verwezen naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### 4. Vereniging van eigenaren/ splitsing in appartementsrechten

a. Het gebouw waarvan het Registergoed deel uitmaakt is gesplitst in twee (2) hoofdappartementsrechten bij akte op eenentwintig februari tweeduizend acht verleden voor mr. J.W. Stouthart, notaris te 's Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijftwintig februari tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54084, nummer 97 ('Hoofdsplitsing'), waarbij van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82 ('Modelreglement').

De Hoofdsplitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: 'Hoofdvereniging van Eigenaars Residence Het Klooster te Wassenaar', gevestigd te Wassenaar (de 'Vereniging 1').

Het bij de Hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met index 1 is vervolgens ondergesplitst in vijf (5) appartementsrechten bij akte op eenentwintig februari tweeduizend acht verleden voor mr. J.W. Stouthart, notaris te 's Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijftwintig februari tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 54084, nummer 98 ('Ondersplitsing Gebouw'), waarbij het Modelreglement van toepassing is verklaard.

De Ondersplitsing Gebouw bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: 'Vereniging van Ondereigenaars Gebouw Residence Het Klooster te Wassenaar', gevestigd te Wassenaar (de 'Vereniging 2').

Het bij de Hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met index 2 is ver volgens ondergesplitst in vijftien (15) appartementsrechten bij akte op eenentwintig februari tweeduizend acht verleden voor mr. J.W. Stouthart, notaris te 's Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijftwintig februari tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54084, nummer 99 ('Ondersplitsing Parkeerplaatsen'), waarbij het Modelreglement van toepassing is verklaard.

De Ondersplitsing Parkeerplaatsen bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: 'Vereniging van Ondereigenaars Parkeerplaatsen Residence Het Klooster te Wassenaar', gevestigd te Wassenaar (de 'Vereniging 3').

b. Voor zover aan de Verkoper bekend voeren Vereniging 1, Vereniging 2 en Vereniging 3 geen actief financieel en technisch beleid en wordt derhalve niet voldaan aan de wettelijke verplichting tot het vormen van een reserve en/of onderhoudsfonds. Mitsdien is sprake van zogeheten "slapende" verenigingen van eigenaars en kunnen de verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek niet worden gehecht aan deze akte.

c. Gelet op het bepaalde in sub b, vrijwaart de Koper hierbij zowel de Verkoper als de Veilingnotaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de afwezigheid van de in sub b bedoelde verklaring.

#### 5. Bijzondere lasten en beperkingen

Voor bestaande bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar:

a. De Hoofdsplitsing, waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"F. (BEKENDE) BEPALINGEN, LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Voor wat betreft bijzondere bepalingen, speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar het bepaalde in

- de op dertig juni negentienhonderd vierenvijftig voor notaris A.G.J. Driesen te Oirschot verleden transportakte, overgeschreven ten hypotheekantore te 's Gravenhage (thans Zoetermeer) op twee juli negentienhonderd vierenvijftig in deel 3140 nummer 6, waarin staat vermeld:

Toestanden in strijd met het burendrecht worden gehandhaafd zoveel mogelijk in de vorm van zichtbare en/of voortdurende erfdienstbaarheden en zo nodig in de vorm van persoonlijke rechten.

Met name wordt genoemd Een erfdienstbaarheid van licht en uitzicht ten behoeve van het verkochte en ten laste van het aan de verkoopster verbleven perceelsgedeelte inhoudende voor het heersend erf het recht om doorzichtige ramen te mogen hebben, zoals thans het geval is in de noord-oostelijke gevel van voorschreven zusterhuis, staande op de grens van het verkochte, de erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het verkochte en het niet verkochte perceelsgedeelte om rioleringen onder de erven te mogen hebben en gebruiken als thans het geval is en om deze rioleringen te onderhouden en zo nodig te herstellen tegen vergoeding van diensgevolge aan het lijdend erf aan te richten schade, alsmede de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoopster verblijvend perceelsgedeelte als lijdend erf, inhoudende voor de eigenaar van het heersend erf het recht om te voet of met fietsen of andere daartoe geschikte kleine voertuigen te gaan of te rijden of anderen te

laten doen gaan of rijden langs de thans bestaande uitgang tussen het verkochte en het perceel gemeente Wassenaar sectie H nummer 180 enerzijds en de op het verblijvend perceelsgedeelte staande kleuterschool en voortuin anderzijds van en naar de openbare weg.

- in een akte van transport verleden op elf maart negentienhonderd acht en tachtig voor Mr. B. den Hartog, notaris te Wassenaar, overgeschreven ten hypotheekantore te 's Gravenhage (thans Zoetermeer) op veertien maart negentienhonderd achtentachtig in deel 8205 nummer 28, waarin staat vermeld:

dat het klooster eigenaar is van het perceel grond, waarop een zusterhuis is gesticht, staande en gelegen te Wassenaar aan de Kerkstraat 32, grenzend aan voormeld perceel van de stichting, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H nummer 427, groot zeventien are tachtig centiare, waarvan het klooster de eigendom heeft verkregen blijkens akte op drie en twintig september negentienhonderd vijf en zestig verleden voor notaris J.S. de Borst te Wassenaar, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore voormeld op die dag in deel 3610 nummer 80;

dat bij akte op dertien juni negentienhonderd vier en vijftig verleden voor notaris A.G.J. Driesen te Oirschot, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore voormeld op twee juli negentienhonderd vier en vijftig in deel 3140 nummer 6 ten behoeve van voormelde eigendom van het klooster en ten taste van het de stichting thans toebehorende perceelsgedeelte de erfdienstbaarheid van weg werd gevestigd om te komen van en te gaan naar de Kerkstraat; dat in verband met de veranderde omstandigheden ter plaatse de stichting en het klooster zijn overeengekomen als volgt: enzovoorts

I. De afscheiding is voor rekening van de stichting. Het onderhoud is voor rekening van partijen ieder voor de helft.

II. Het klooster doet bij deze afstand van vorenaangehaalde erfdienstbaarheid van weg voor zover ten laste van het perceel nummer 2305, welke afstanddoening de stichting te haren behoeve aanvaardt.

III. De stichting verleent bij deze aan het klooster, die aanvaardt de erfdienstbaarheid tot het hebben van buizen, leidingen en kabels in de grond, zoals deze thans zijn aangebracht welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H nummer 427 en het bij deze aan het klooster afgestane gedeelte van het perceel nummer 2305 en ten laste van de stichting verbleven gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H nummer 2305. Deze erfdienstbaarheid omvat tevens het recht tot het houden, onderhouden, repareren en vervangen van de buizen, leidingen en kabels; het klooster is gehouden eventuele schade ten gevolge van uit te voeren werkzaamheden aan de stichting te vergoeden.

- in een akte van verkoop/koop en levering/vestiging erfdienstbaarheid, mede op heden verleden voor voornoemd notaris Stouthart, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, in register Hypotheken 4, waarin staat vermeld:

## VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Omschrijving registergoed en voorafgaande verkrijging

Verkoper is eveneens eigenaar van:

a. de percelen grond, gelegen aan de Kerkstraat te Wassenaar, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, nummers 2573 en 2627 (ontstaan uit nummer 2307), groot twaalf are tachtig centiare respectievelijk 5 are vierenzeventig centiare met het daarop gestichte appartementengebouw met bijbehorende bergingen, parkeerplaatsen, gemeenschappelijke tuin en verder toebehoren, hierna aangeduid met: het "Heersende erf".

Het Heersende erf werd door Verkoper op gelijke wijze verkregen als het Verkochte.

b. Koper is eigenaar van het perceel grond met de daarop gestichte woning en verder toebehoren, gelegen aan de Kerkstraat 36, 2242 HH Wassenaar, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie H, nummer 2306 en groot één are zeventig centiare, hierna tezamen met het Verkochte aangeduid met: het "Dienende erf".

Het Dienende erf werd door Koper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achtentwintig oktober tweeduizend die in register hypotheken 4, deel 40221, nummer 80, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op zevenentwintig oktober tweeduizend drie verleden voor mr. N.P.C. van Wijk, notaris te Wassenaar.

Overeenkomst

Verkoper en Koper hebben wilsovereenstemming bereikt dat ten laste van het Dienende erf en ten behoeve van het Heersende erf een erfdienstbaarheid om niet zal worden gevestigd.

Vestiging erfdienstbaarheid van handhaving

Ter uitvoering van voormelde wilsovereenstemming vestigt Koper ten laste van het Dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid.

Verkoper aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het Heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het Dienende en het Heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

## Artikel 1

### Omschrijving erfdienstbaarheid

De eigenaar van het Dienende erf, dan wel diens opvolgende verkrijgers van het Dienende erf, is verplicht om te dulden, dat de toestand van het Heersende erf, waarin deze zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde appartementengebouw "Residence Het Klooster", met bergingen en bakstenen tuinmuur ten opzichte van het Dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van de aan het Dienend erf grenzende bergingen en bakstenen tuinmuur met hekwerk, welke schetsmatig staan aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (Bijlage), overbouw, toevoer van licht en uitzicht. Het is de eigenaar van het Dienende erf niet toegestaan om beplanting achter de bergingen en bakstenen tuinmuur te plaatsen welke boven de bergingen en bakstenen tuinmuur uit groeit.

Het is de eigenaar van het Dienende erf wel toegestaan (i) kleine en lichte hangplanten aan de bakstenen tuinmuur te hangen, zulks met inachtneming van hetgeen hiervoor is bepaald, (ii) de bakstenen tuinmuur aan de zijde van het Dienende erf te schilderen, en (iii) een tuinhuisje annex fietsenstalling tegen de bakstenen tuinmuur te bevestigen, mits het tuinhuisje annex fietsenstalling niet boven de bergingen en bakstenen tuinmuur uitsteekt.

Enzovoorts.

### 2. Kettingbeding

a. De appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen op de parkeerplaats aan de voorzijde van het appartementengebouw mogen uitsluitend voor het parkeren van - voor deelname aan het verkeer geschikte - motorrijwielen, motorvoertuigen of invalidervoertuigen worden gebruikt. Het stallen van aanhangwagens, kampeerwagens, kampeerwagens, caravans en dergelijke is derhalve niet toegestaan.

b. Een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats mag slechts worden verkocht, nadat het betreffende appartementsrecht aan de eigenaren van de overige appartementsrechten te koop is aangeboden en deze eigenaren van de aanbieding geen gebruik wensen te maken. De aanbieder dient schriftelijk bij aangetekend schrijven te geschieden aan de secretaris van het bestuur van de vereniging van de eigenaren. De secretaris dient binnen twee weken na ontvangst aan alle betreffende eigenaren een kopie van de aanbiederbrief te zenden, met het verzoek daarop bij belangstelling binnen een maand schriftelijk bij aangetekend schrijven aan de secretaris te reageren. De secretaris zendt de reacties door aan de aanbieder.

c. De rechthebbende(n) is verplicht en verbindt zich jegens de vereniging, die zulks aanvaardt, het hiervoor onder artikel 2 lid a en b alsmede het onderhavige artikel bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de appartementsrecht(en) aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de vereniging van eigenaren.

In verband daarmee zal het in genoemde leden bepaalde in elke akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk moeten worden opgenomen.

Bij niet nakoming van dit artikel verbeurt de rechthebbende(n) of zijn rechtsopvolger(s) die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de vereniging van eigenaren, een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van een honderd duizend euro (EUR 100.000,00), met de bevoegdheid van de vereniging om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

### 3. Erfdienstbaarheden

a. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid rechtgevend tot het bouwen, hebben, houden en onderhouden van overbouwingen, overkappingen, luifelconstructies, betonpilaren en voorts al zodanige erfdienstbaarheden welke nodig zijn om de situatie welke ontstaat na realisering van het appartementengebouw casu quo de stallingsruimte op al zodanige punten als waarop die situatie en het daaruit voortvloeiende gebruik van de opstallen inbreuk maken op de geldende regels van het burendrecht."

b. De Ondersplitsing Gebouw, waarin naast het hiervoor onder a. aangehaalde ook nog het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

#### "3. Erfdienstbaarheden

a. Enzovoorts

b. Ten deze wordt voorts ten behoeve van de appartementen met index 3, 5, 6 en 7 en ten laste van het appartement



met index 4, gevestigd een recht van vluchtweg vanaf de in het appartementengebouw te realiseren vluchtgang met nooddeur, over het terras en tuin van het appartement met index 4 om te komen en te gaan naar de openbare weg, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, zulks via de (nog aan te leggen) nooddeur in de erfafscheiding en zoals deze weg in overleg met de gemeentelijke diensten zal worden voorgeschreven, onder de bepaling dat de vereniging van eigenaren zal moeten zorgdragen voor het onderhoud en de instandhouding van voormelde nooddeuren.”

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen bij de levering aan Koper opgelegd doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derde(n) zijn bedongen, worden die rechten bij de levering tevens door Verkoper, vrijwillig de belangen van die derde(n) waarnemende, voor die derde(n) aangenomen.

## 6. Uitdrukkelijke aanvaarding

Koper dient uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in de Openbare Registers.

## Aflevering

### Artikel 20

a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 20 AVVI 2015 vindt de aflevering van het Registergoed uiterlijk zes (6) weken na de veiling plaats.

b. De Verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De gevolgen van het niet beschikken over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, komen voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart de Verkoper derhalve voor alle (eventuele) aanspraken ter zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

## Huur en gebruik

### Artikel 22

a. Voor zover aan Verkoper bekend, is het Registergoed thans niet in gebruik bij de Rechthebbende.

b. Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de Veiling er ook geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het Registergoed, zodat Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

c. Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.