

Drost Juten Notarissen Nassauplein 36 2585 ED 's-Gravenhage 070-3425100 070-3562738 info@drostjuten.nl www.drostjuten.nl	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 26 juni 2018	

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2018GB14875CMB

Op negenentwintig juni tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Germaine —
Andrette Margot von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage: _____

1. a. de heer **mr. Mark Petrus Josephus Stevens**, geboren te 's-Gravenhage —
op vierentwintig december negentienhonderdeenentachtig, zich _____
identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NTB43C833, uitgegeven te
's-Gravenhage, op zestien mei tweeduizend veertien; _____
 - b. mevrouw **Joyce van den Berg**, geboren te 's-Gravenhage op achttien —
oktober negentienhonderddrieëntachtig, zich identificerende met haar —
rijbewijs, met kenmerk 4592709213, uitgegeven te 's-Gravenhage, op drie
oktober tweeduizend veertien; _____
- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het _____
geregistreerd partnerschap, tezamen wonende te 2587 XJ 's-Gravenhage, _____
Doorniksestraat 9; _____
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; _____

- en _____
2. de heer **mr. Peter Alexander Joseph Stevens**, geboren te 's-Gravenhage op —
zevenentwintig april negentienhonderdzesenzeventig, zich identificerende met
zijn paspoort, met kenmerk NT21LLC34, uitgegeven te 's-Gravenhage, op _____
zestien december tweeduizend veertien, ongehuwd en niet geregistreerd als —
partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2582 NW 's—
Gravenhage, Johan v Oldenbarneveltln 64; _____
hierna te noemen: "koper". _____

De verschenen personen verklaarden: _____

KOOP

Verkoper en koper hebben op negentien juni tweeduizend achttien een _____
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden _____
registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die —
aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de _____
Koopovereenkomst". _____

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die _____
hierbij aanvaardt: _____

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN _____

- a. de onverdeelde helft van het appartementsrecht, rechtgevend op het _____ uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het souterrain en op de begane _____ grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Symonszstraat 40 te 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AG nummer 4111 A-1, uitmakende het zes/tiende (6/10e) aandeel in de gemeenschap, _____ bestaande uit het pakhuis met bovenwoning, grond en verder toebehoren, _____ plaatselijk bekend, Symonszstraat 38 - 40 te 's-Gravenhage, ten tijde van _____ splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AG, nummer 3417, groot een are en twee centiare; _____
- b. de onverdeelde helft van een perceel grond, erf-tuin, gelegen te 's-Gravenhage, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AG, nummer 4088, ter grootte van elf centiare (11 ca), _____
- c. de onverdeelde helft van het naastgelegen perceel grond, erf-tuin, gelegen te 's-Gravenhage, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AG, nummer 4108, ter grootte van negen centiare (9 ca), hierna te noemen: "het Verkochte". _____

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **vijfenzestigduizend euro (€ 65.000,00)**. _____

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats _____ gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

EINDE KADASTERDEEL

KWIJTING

De koopprijs zal door de koper aan de verkoper schuldig worden gebleven. Deze _____ schuldigerkenning wordt bij deze omgezet in een geldlening. Als gevolg van deze _____ schuldigerkenning verleent verkoper kwijting voor de betaling van de koopprijs. _____ Partijen zullen de bepalingen betreffende deze geldlening nader vorm geven. _____

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

1. Verkrijging door verkoper

Het Verkochte, voor wat betreft het Verkochte sub a het gehele perceel in _____ ongesplitste staat, werd verkregen door verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, - door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op vier januari tweeduizend achttien, in register Hypotheken 4, deel 72357 nummer 113, van het afschrift van een akte van levering krachtens _____ koopovereenkomst, houdende kwijting voor de koopsom, op vier januari _____ tweeduizend achttien verleden voor mr. R.S. Oude Hengel, notaris te s'- _____ Gravenhage, mede in verband met na te melden akte van splitsing in _____ appartementsrechten waarbij het Verkochte sub a. is ontstaan. _____

2. Splitsing in appartementsrechten

De gemeenschap (het complex) waarvan het Verkochte sub a. deel uitmaakt, is _____ gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vier januari tweeduizend _____ achttien verleden voor genoemde notaris Oude Hengel. _____ Van deze akte is een afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers, op _____ vier januari tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 72357 nummer 141. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van _____ Eigenaars Symonszstraat 38 - 40 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 thans nog niet ingeschreven in het handelsregister. -

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. -

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen: -

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. -
2. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige - aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper. -
3. De baten, lasten, belasting en heffingen met betrekking tot het Verkochte, - waaronder de periodiek verschuldigde bijdragen aan de vereniging van eigenaars en eventuele andere heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, zijn niet verrekend. -

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het Verkochte

1. Koper heeft het Verkochte vóór de levering van binnen en van buiten mogen inspecteren. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat waarin het Verkochte zich bevond op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage. -

2. Het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik. -

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend waren of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst. Verkoper en Koper zijn genoegzaam bekend met de staat van het Verkochte. -

Koper verklaart het Verkochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld. -

Voorts staat nog het navolgende vermeld in de koopovereenkomst, woordelijke luidende: -

"De verkoper verklaart dat het Verkochte sub a. door de koper voor bewoning met erf en tuin gebruikt mag worden. De bestemmingswijziging van bedrijfsruimte naar woning blijkt uit een verleende omgevingsvergunning van de gemeente Den Haag, met kenmerk 201807279/6773136." -

Enzovoorts; "Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het object nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van of gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het object zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. -

Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren." -

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Onder het Verkochte sub a. wordt in dit artikel ook verstaan: het gebouw met erf en ondergrond waarvan het Verkochte sub a. deel uitmaakt. _____
2. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het Verkochte die ten nadele — strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen — leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte of het nemen van — andere maatregelen. _____
 Voorst staat het navolgende vermeld in de koopovereenkomst, woordelijk — luidende: _____
" Door Mol Ingenieursbureau is een rapport opgemaakt "Verkennd bodemonderzoek en verkennend asbest in grond onderzoek Symonszstraat 38-40 Den Haag" de dato dertien maart tweeduizend achttien." _____
3. Voor zover aan verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank — voor het opslaan van (vloe)stoffen aanwezig. Hij staat er niet voor in dat er — geen opslagtanks, zoals olie- en septictanks, in het object zijn. _____
4. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het — Verkochte. _____
 Voorst staat het navolgende vermeld in de koopovereenkomst, woordelijk — luidende: _____
" In de onroerende zaak kunnen verder nog asbesthoudende stoffen / — materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper — maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving — voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt — alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en /of — verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien." _____
5. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of — bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag. _____
 Voorts staat nog het navolgende vermeld in de koopovereenkomst: _____
" De koper aanvaardt het object in de huidige milieukundige staat en laat geen milieukundig bodemonderzoek verrichten. Het risico dat na de overdracht toch — blijkt van verontreiniging, opslagtanks en/of asbest, is voor rekening van de — koper." _____

Artikel 4 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen _____

1. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen — daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten behoeve als die ten — laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle — kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en — 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de Koopovereenkomst zijn — aanvaard. _____
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen — publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. _____
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn — ingeschreven. _____
 Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd —

hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen -
hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de -
gemeentelijke beperkingenregistratie. _____

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, _____
onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper. _____

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

Koper heeft in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle _____
erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke _____
rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die blijken en/of _____
voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere
akten die betrekking hebben op het Verkochte. _____

In de Koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de -
hiervoor vermelde stukken. _____

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen -
en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt _____
verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde _____
akte van levering en splitsing. _____

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet
opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper 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. _____

Artikel 5 - Garanties en verklaringen door verkoper _____

1. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het -
ondertekenen van de Koopovereenkomst van overheidswege of door _____
nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het _____
Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar _____
behoren zijn uitgevoerd. _____
2. Verkoper heeft in de Koopovereenkomst verder verklaard: _____
 - a. Ten aanzien van het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen _____
verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van _____
wederinkoop. _____
 - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel -
aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het Verkochte: -
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, _____
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens _____
provinciale verordening, gemeentelijke verordening of _____
bestemmingsplan, _____
 3. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1
onder a van de Erfgoedwet, _____Aan verkoper is (lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, dan wel _____
aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het Verkochte
als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens provinciale verordening, -
gemeentelijke verordening of bestemmingsplan, te weten Scheveninger- _____
Dorp, _____
 - c. Voor zover aan verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een -
aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht -
gemeenten. _____
3. Verkoper verklaart verder: _____

- a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
- b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.
- c. Het Verkochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort, verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

Artikel 7 - Aanvaarding van het Verkochte

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 - Vereniging van eigenaars

Verkoper verklaart:

- a. de vereniging van eigenaars heeft:
 - geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit.Verkoper verklaart ook niet bekend te zijn met concrete voornemens tot een dergelijke besluitvorming.
- b. De ingebruikname van het Verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

- c. Aan de gerechtigdheid tot het appartementsrecht is niet verbonden een _____
verplicht lidmaatschap van een andere (service)vereniging, als bedoeld in _____
artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. _____

Koper verklaart dat hij bekend is met het feit dat: _____

- hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van _____
eigenaars; _____
- hij verplicht is tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de _____
statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van _____
het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten. _____

Aan de notaris wordt toestemming gegeven om een kopie, afschrift of uittreksel van
deze akte, als daarom wordt verzocht, rechtstreeks af te geven aan het bestuur of _____
de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars. _____

Artikel 12 - Slotbepalingen _____

Bedenktime _____

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de _____
Koopovereenkomst deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van
deze termijn. _____

Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars _____

Verkoper, thans handelende in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de _____
Vereniging van Eigenaars, verklaart in verband met het bepaalde in artikel 5:122, _____
leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek thans geen bedrag schuldig te zijn aan die
vereniging, alsmede dat die vereniging thans nog niet effectief is en derhalve geen _____
reservefonds aanhoudt. _____

FISCALE VERKLARING _____

Overdrachtsbelasting _____

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting _____
dat koper moet betalen. _____

Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van twee procent (2%). Dat sprake is van _____
een woning met aanhorigheid die tot een woning hoort of gaat horen blijkt onder _____
meer uit: _____

- de aan verkoper verleende omgevingsvergunning van de gemeente Den Haag,
met kenmerk 201807279/6773136, waaruit de bestemmingswijziging blijkt van
bedrijfsruimte naar woning, voor wat betreft het Verkochte sub a. _____
- de inzage in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen van het kadaster op _____
zes en twintig juni tweeduizend achttien waaruit blijkt dat het Verkochte sub a. _____
een woonfunctie heeft. _____

Namens koper wordt een beroep gedaan op artikel 13 Wet op belastingen van _____
rechtsverkeer in verband met de heffing van overdrachtsbelasting voor een bedrag _____
van vijftien duizend vijfhonderd euro (€ 15.500,00). _____

Op grond van vorenstaande is overdrachtsbelasting verschuldigd, over een _____
grondslag van dertigduizend eenhonderd vijftig euro (€ 30.150,00), of een bedrag _____
van zeshonderd drie euro (€ 603,00). _____

Roerende zaken _____

Er zijn geen roerende zaken meeverkocht. _____

DOORHALING _____

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan
ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van
deze akte, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire _____

inschrijving(en) en eventuele beslagen op het Verkochte ten laste van verkoper en -
eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de _____
hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het _____
hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. _____

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij
voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken. -

FORUMKEUZE _____

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst -
en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het _____
Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. _____

NEDERLANDS RECHT _____

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. _____

AANGEHECHTE STUKKEN _____

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht: _____

- de Koopovereenkomst. _____

SLOT _____

WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum als in het hoofd van -
deze akte vermeld. _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen _____
personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen,
voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud -
van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door -
de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om _____