

Heden, vier januari tweeduizend zeventien,

verschenen voor mij, mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Wageningen:

1. de heer Serge Marcoux, wonende te [REDACTED]  
[REDACTED] geboren te Montréal (Canada) op elf maart negentienhonderd vierenvestig, van Canadese nationaliteit, paspoort met nummer [REDACTED], ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;  
hierna te noemen: "**schenker**";
2. de heer drs. Alexander Pechtold, wonende te [REDACTED]  
[REDACTED] geboren te Delft op zestien december negentienhonderd vijftien, rijbewijs met nummer [REDACTED] gehuwd op huwelijkse voorwaarden met mevrouw drs. Froukje Elske Idema;  
hierna te noemen: "**begiftigde**".

### **LEVERING, REGISTERGOED,**

De schenker verklaarde, ter uitvoering van een reeds met de begiftigde aangegane overeenkomst van schenking (welke overeenkomst schenker en begiftigde bij deze verklaarden schriftelijk vast te leggen), met inachtneming van de hierna op het verkochte te vestigen zakelijke rechten van gebruik en bewoning ten behoeve van de schenker, te hebben geschonken en bij deze - onder voorbehoud van die zakelijke rechten van gebruik en bewoning - op grond van voormelde overeenkomst in eigendom over te dragen en te leveren aan de begiftigde, die verklaarde - onder de last van na te melden zakelijke rechten van gebruik en bewoning - bij deze in eigendom aan te nemen het navolgende registergoed, te weten:

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de zevende etage en de daarbij behorende berging en parkeerplaats in de onderbouw en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Seinpostduin 543 te 's-Gravenhage** (postcode 2586 EE), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie **AF** complexaanduiding **3553 A**, appartementsindex 54, uitmakende het éénuizend éénhonderd negentig/éénentachtigduizend tweehonderd twintigste (1.190/81.220) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het erfpachtsrecht, eindigende op éénendertig december tweeduizend vijftig van een perceel grond, eigendom van en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan het Seinpostduin, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit het flatgebouw met bergingen en parkeerruimten, plaatselijk bekend Seinpostduin 401 tot en met 557 (oneven nummers) en de Gevers Deynootweg 14 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AF nummer 3545, groot achttien are negenenvestig centiare,

hierna ook te noemen: "**het registergoed**".

### **VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN VAN GEBRUIK EN BEWONING**

De comparanten verklaarden dat bij deze akte ten behoeve van de schenker (hierna ook te noemen: "de gebruiker") worden gevestigd de zakelijke rechten van gebruik en bewoning van het verkochte, welke rechten door de schenker bij deze worden aangenomen, strekkende tot gebruik en bewoning van het gehele registergoed, hierna aan te duiden als: "het recht".

Voormelde overeenkomst en vestiging zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen:

1. Het recht is gevestigd ten behoeve van de schenker.
2. Het recht gaat in op heden en eindigt bij het overlijden van de langstlevende van de schenker.
3. De gebruiker is ontheven van de verplichting tot het stellen van zekerheid.
4. De gebruiker mag als goed gebruiker het registergoed bewonen gedurende de duur van het recht.
5. De gebruiker is bevoegd tot alle handelingen die tot een goed beheer van het registergoed dienstig kunnen zijn.  
Tot alle overige handelingen is alleen de eigenaar bevoegd.
6. De gebruiker kan het recht niet vervreemden of bezwaren en kan het verkochte niet door een ander laten gebruiken of bewonen onder welke titel dan ook.
7. Alle op het registergoed drukkende zakelijke lasten en belastingen alsmede de hierna te melden erfpachtscanon komen - zolang het zakelijk recht van gebruik en bewoning duurt - ten laste van de begiftigde. De kosten voor levering van gas, water en elektriciteit alsmede de servicekosten komen ten laste van de gebruiker. De eigenaar is overigens gehouden het registergoed in een zodanige staat te onderhouden, dat de gebruiker een redelijk woongenot wordt verschaft. Aan de eigenaar wordt gelegenheid verschaft tot het doen van deze herstellingen.
8. De omschrijving van het verkochte in deze akte geldt als boedelbeschrijving als bedoeld in artikel 3:205 Burgerlijk Wetboek.

#### **Gebruik**

De begiftigde verklaart het registergoed te zullen gebruiken voor woondoeleinden. Ten aanzien van voormeld gebruik van het registergoed heeft de schenker het volgende meegedeeld:

- het is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het registergoed is door schenker in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Den Haag) in Register Hypotheken 4 op vijf augustus negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10054 nummer 11 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op vijf augustus negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. A.J.M. van Velzen, destijds notaris te 's-Gravenhage.

Voormelde overeenkomst van schenking is gesloten onder de volgende:

#### **BEDINGEN**

##### **Uitsluitingsclausule**

##### **Artikel 1**

Al hetgeen krachtens deze schenking is verkregen alsmede de vruchten daarvan zal niet vallen in enige gemeenschap van goederen en kan niet worden betrokken in enige verrekeningsovereenkomst.

##### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 2**

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de begiftigde.
2. Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd.

## **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

### **Artikel 3**

1. De schenker is verplicht aan de begiftigde eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent de schenker noch de begiftigde daaraan rechten.
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt.

### **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

#### **Artikel 4**

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, uiteraard met inachtneming van gemelde zakelijke rechten.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de begiftigde ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed, één en ander onverminderd het hiervoor inzake de zakelijke rechten van gebruik en bewoning.

### **Garanties/verklaringen van de schenker**

#### **Artikel 5**

De schenker garandeert het volgende:

1. de schenker is bevoegd tot levering van het registergoed;
2. het registergoed wordt geleverd vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd, behoudens de rechten voortvloeiend uit de hiervoor gevestigde zakelijke rechten van gebruik en bewoning. Het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; de bestaande pachtovereenkomst tussen partijen is met ingang van heden geëindigd en partijen hebben terzake van deze pachtovereenkomst niets meer van elkaar te vorderen.
3. Aan schenker is niet bekend dat het registergoed verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed dan wel het nemen van andere maatregelen.
4. Voor zover aan schenker bekend zijn in het registergoed geen (ondergrondse) tanks voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
5. Aan schenker is niet bekend dat in het registergoed asbestverdachte materialen aanwezig zijn, overigens zijn alle risico's en kosten te dier zake voor rekening van de begiftigde.
6. Aan schenker is niet bekend dat ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
7. Voor zover aan schenker bekend:

- a. bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;
  - b. geldt voor de onroerende zaak geen wettelijke voorkeursrecht tot koop op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel een andere regeling, van het hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente;
  - c. zijn er ten aanzien van de onroerende zaak geen aanspraken van derden uit hoofde van verjaring.
8. Schenker verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.  
De erfpachtscanon van het bij deze geleverde registergoed, bedraagt tweehonderdvijfendertig euro en tachtig cent (€ 235,80) per jaar, en moet, voor zover over elk kalenderhalfjaar verschuldigd, telken halfjare, bij achterafbetaling, uiterlijk op de achtste werkdag van de maanden januari en juli, worden voldaan.  
Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart schenker deze op eerste verzoek te voldoen.

### **Energielabel**

#### **Artikel 6**

Schenker en begiftigde verklaren ermee bekend te zijn dat in verband met de gewijzigde Regeling energieprestatie gebouwen, schenker verplicht is om een definitief energielabel aan begiftigde te overhandigen. Het eventueel niet overhandigen door schenker aan begiftigde van het definitieve energielabel is geheel voor rekening van schenker, in verband waarmee schenker verklaart ermee bekend te zijn dat hem onder meer een last onder dwangsom zou kunnen worden opgelegd.

### **Reglement van splitsing**

#### **Artikel 7**

Begiftigde is gebonden aan het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op negen februari negentienhonderd zesenzeventig verleden voor H.L. Smeenk, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rijswijk (Zuid-Holland) in Register Hypotheken 4 op tien februari negentienhonderd zesenzeventig in deel 4575 nummer 66, welke akte is gerectificeerd bij akte op negenentwintig maart negentienhonderd zesenzeventig verleden voor notaris Smeenk voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde dienst op zeven april negentienhonderd zesenzeventig in deel 4602 nummer 63; juncto een akte houdende wijziging splitsing, op vier december negentienhonderd vijfentachtig verleden voor mr. P.P.J.M. van Dullemen, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van gemelde dienst destijds te 's-Gravenhage op zes december negentienhonderd tweeënnegentig in deel 7317 nummer 19. Begiftigde heeft van bedoelde akte van splitsing en van het reglement van splitsing kennisgenomen en verbindt zich, voor zoveel nodig, tot naleving van al het daarin gestelde.

### **Lidmaatschap vereniging van eigenaars**

#### **Artikel 8**

1. Begiftigde is ermee bekend dat hij als eigenaar van het registergoed van rechtswege lid is van de vereniging: "Vereniging van Eigenaren "Seinpostduin 401 tot en met 557 (oneven nummers) Gevers Deijnotweg 14 te Scheveningen", gevestigd te Scheveningen, hierna in deze akte genoemd: "vereniging van

eigenaars".

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

### **Servicekosten/bijdragen vereniging van eigenaars**

#### **Artikel 9**

1. De servicekosten bedragen momenteel tweehonderdzevenendertig euro en dertig cent (€ 237,30) per maand.
2. Alle heffingen ten aanzien van het registergoed die voortvloeien uit voormelde akte van splitsing en/of het daarin van toepassing verklaarde reglement, blijven – zolang gemelde zakelijke recht van gebruik en bewoning bestaan - voor rekening van schenker.
3. Artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat schenker tezamen met begiftigde hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De aan deze akte gehechte, door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, verklaring bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen. Deze eventuele verschuldigde bijdragen zijn echter ter zake van de onderhavige levering door begiftigde aan de vereniging van eigenaars voldaan, middels de afrekening van de notaris.
4. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van schenker in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van éénuizend achthonderdeenveertig euro en vijfenveertig cent (€ 1.841,45), waarvan blijkt uit de in het vorige lid bedoelde, aan deze akte gehechte verklaring.

### **Financiën vereniging van eigenaars**

#### **Artikel 10**

1. Schenker staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft 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.
2. Schenker staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.  
Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de schenker niets bekend.

### **Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen**

#### **Artikel 11**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, in welke akte woordelijk is vermeld:

*"Op gemeld appartement zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor de*

*uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage", zoals deze zijn vastgelegd in de akte houdende uitgifte erfpacht op éénentwintig november negentienhonderd vijfenzeventig voor notaris Smeenk voornoemd verleden, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op vierentwintig november negentienhonderd vijfenzeventig in deel 4533 nummer 41, gerectificeerd bij akte op zeventien december negentienhonderd vijfenzeventig voor voornoemde notaris Smeenk verleden, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op achttien december negentienhonderd vijfenzeventig in deel 4545 nummer 25. De koper is gehouden tot nakoming van alle bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de afscheiding daarvan en de bestemming en inrichting aan grond en opstallen te geven, voorkomende in vroegere, op het verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voor zover deze nog werking kunnen hebben."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke schenker verplicht is aan de begiftigde op te leggen, doet zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de begiftigde aanvaard.

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

#### **HEFFING OVERDRACHTSBELASTING**

Schenker en begiftigde verklaren dat ter berekening van de maatstaf van heffing voor de verschuldigde overdrachtsbelasting geldt de waarde in het economisch verkeer van het registergoed blijkens aangehecht kopie-taxatierapport ad eenhonderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00), te verminderen met het aandeel in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, groot eenduizend achthonderdeenveertig euro en vijfenviertig cent (€ 1.841,45), zodat – rekening houdend met het door schenker voorbehouden recht van gebruik en bewoning en de leeftijd van schenker, derhalve geldt als grondslag voor de overdrachtsbelasting een bedrag groot zevenenzeventigduizend tweehonderdtweeëndertig euro (€ 77.232,00) - aan overdrachtsbelasting een bedrag van éénuizend vijfhonderdvijfenviertig euro (€ 1.545,00) is verschuldigd, berekend aan de hand van het wettelijk percentage van twee procent (2%) aangezien er sprake is van een woning en/of een aanhorigheid als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **NEDERLANDSE TAAL**

De schenker verklaarde nog uitdrukkelijk de nederlandse taal ruim voldoende machtig te zijn (onder meer in verband met het feit dat hij in het verleden werkzaamheden als vertaler naar het nederlands heeft verricht) om inhoud en strekking van de onderhavige akte te begrijpen.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van deze akte, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **SLOT**

WAARVAN AKTE is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben

verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om veertien uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. D.G. Hoek

*Ondergetekende, mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Wageningen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.*

(getekend:)

mr. D.G. Hoek

Ondergetekende, mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Wageningen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-01-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69839 nummer 113.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van ESG Organisatie CA - G2 met nummer 757E8401E906671574F41E65C723E3FB toebehoort aan Derk G Hoek.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.