



Noteboompark 3 Voorburg

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

ZEER ROYAAL EN LUXE 3-KAMER HOEKAPPARTEMENT (CA. 150 M²) OP VERHOOGDE PARTERRE MET TERRAS (CA. 24 M²), PARKEERPLAATS, ZWEMBAD EN SAUNA IN COMPLEX "PARK FOREBURG"

Uniek wonen in het groen, met alle stadse voorzieningen op loopafstand. Dit luxe en volledig gemoderniseerde hoekappartement van ca. 149 m² is gelegen op de verhoogde parterre/1e woonlaag van het prestigieuze appartementencomplex "Park Foreburg", direct aan het Noteboompark. Hier geniet u van een parkachtige setting, een royaal terras van ca. 24 m² op het zuidwesten, twee ruime slaapkamers, een loftachtige living van ca. 57 m², eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage én ongekend veel gezamenlijke voorzieningen zoals een zwembad, sauna, fitnessruimte en logeerkamers.



Ligging

"Park Foreburg" grenst direct aan de groenstrook tussen Park Vreugd en Rust en paleis Huis ten Bosch. Vanuit het complex loopt u zó het Noteboompark in. In het noorden sluit het park aan op Park 't Loo, in het zuiden op het Juliana-Bernhardpark en Park Vreugd en Rust. U wandelt in alle rust naar de historische Herenstraat in de dorpskern van Voorburg en fietst in enkele minuten naar de Vliet.

Winkelcentrum "De Julianabaan" ligt op een steenworp afstand en biedt een zeer compleet aanbod: twee supermarkten, warenhuis, drogisterijen, bakker, speciaalzaken, lunchrooms en restaurants. Ook sportfaciliteiten, gezondheidszorg, openbaar vervoer (tram/bus/trein op korte afstand) en uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar. Theater Ludens ligt letterlijk aan het einde van de straat.

Het complex en de voorzieningen

Het appartement maakt deel uit van het servicegebouw van "Park Foreburg" en dat betekent een hoog comfortniveau. De actieve en financieel gezonde VvE zorgt voor een uitstekend onderhouden complex, inclusief:

- fraai aangelegd en perfect onderhouden gemeenschappelijk groen;
- een verwarmd binnenzwembad met sauna;
- fitnessruimte;
- huismeester, doordeweeks in de ochtenden aanwezig;
- gezamenlijke ontmoetingsruimte/"Rotonde" voor o.a. koffieochtenden;
- vergaderruimte;
- logeerfaciliteiten/gastenverblijven op de begane grond (tegen geringe vergoeding). Op de begane grond bevindt zich een ruime, representatieve hal waar bewoners kunnen samenkomen in een apart zitgedeelte voor koffie. Daarnaast is er een aparte ontvangst-/receptieruimte met keukenblok en buitenterras, waar bewoners privé gebruik van mogen maken.

Indeling van het appartement

Gesloten en beveiligde entree op de begane grond met automatische toegangsdeuren, brievenbussen en video-intercomsysteem.

Entree appartement in een ruime, uitnodigende hal die naadloos overloopt in de living, waardoor een loftachtig gevoel ontstaat.

In de hal vindt u het moderne, separate toilet met fontein

De royale living van ca. 57 m² is dankzij de hoekligging heerlijk licht, met grote ramen en een groen uitzicht op het park. Via schuifpuien bereikt u het grote zonneterras van ca. 24 m² op het zuidwesten: een ideale plek voor een loungehoek, eettafel en planten, met veel privacy en zon van ochtend tot in de middag.

De halfopen keuken sluit naadloos aan op de living en is uitgevoerd in een luxe rechte opstelling met diep aanrechtblad. De keuken is voorzien van een 90 cm brede 5-pits gaskookplaat, afzuiginstallatie, oven, magnetron, grote koelkast met versluden en een vaatwasmachine. Een praktische en comfortabele werkplek voor iedereen die graag kookt. Vanuit keuken directe toegang naar de goed bemeten en praktische bijkeuken annex berging met de HR-combiketel, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

De hoofslaapkamer is ca. 18 m² en de tweede slaapkamer ca. 13 m² beschikt een extra deur naar de living, waardoor deze kamer desgewenst ook uitstekend als werk- of tv-kamer te gebruiken is.

De badkamer is modern en comfortabel ingedeeld met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. In het gehele woondeel (hal, living en keuken) ligt een schitterende PVC-vloer in eikenlook met een warme uitstraling; alle wanden en plafonds zijn strak gestuct en in neutrale, lichte kleuren afgewerkt. Het appartement is volledig voorzien van dubbel glas.

Berging, parkeren en extra's

Bij het appartement horen:

- een eigen berging van ca. 5 m² in de onderbouw;
- een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage;
- het gemeenschappelijk gebruik van de gastenverblijven en overige gemeenschappelijke ruimtes in het servicegebouw.

VvE

- MJOP aanwezig;
- VvE-bijdrage: € 513,18 per maand (incl. o.a. onderhoud gemeenschappelijk groen, terrein en zwembad);
- saldo reservefondsen (algemeen, groot onderhoud en verduurzaming) ca. € 500.000,-;
- 165/6.469e aandeel in de actieve VvE; 1/38e aandeel in de actieve VvE van het geheel;
- huishoudelijk reglement van toepassing.

Het Noteboompark bestaat uit 5 blokken. Blok 1 bestaat uit complex A en complex B (Noteboompark 1 t/m 81; totaal 38 appartementen) met o.a. zwembad en huismeester. Ieder blok heeft zijn eigen VvE (1 stem per appartement); gezamenlijk is het parkbeheer geregeld (onderhoud en aanzicht).

Het weten waard

- bouwjaar 1992;
- gelegen op eigen grond;
- woonoppervlak ca. 149 m²;
- terras/balkon ca. 24 m² op zuidwesten;
- externe berging (box) ca. 5 m²;
- nieuwe mechanische ventilatiebox;
- cv-ketel uit 2023;
- volledig voorzien van dubbel glas, energielabel B;
- inclusief eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage; Kortom: een uniek, extreem comfortabel en instapklaar hoekappartement op een van de mooiste, groenste locaties van Voorburg, met faciliteiten die je zelden in deze combinatie tegenkomt.

Oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Portiekflat
Kenmerken : Appartement
Ligging : Aan park, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1992
Aantal kamers : 3 kamers
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : Ca. 149 m²
Inhoud : Ca. 425 m³
Woonkamer : Ca. 57 m²

Buitenruimte

Tuin : Zonneterras
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : 3 m
Tuin breedte : 9 m
Balkon : Ja
Balkon ligging : Oost, Zuid
Balkon oppervlakte : Ca. 24 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerkelder, Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Inpandig in het gebouw
Oppervlakte berging : Ca. 5 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR Combi ketel
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2023
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie en tv kabel
---------------	--------------------------------------

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 165/6.469e
Bijdrage V.v.E	: € 513,18 per maand (incl. gebruik van sauna, zwembad en andere voorzieningen)
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Locatie



















Begane grond -1e woonlaag



Begane grond -1e woonlaag



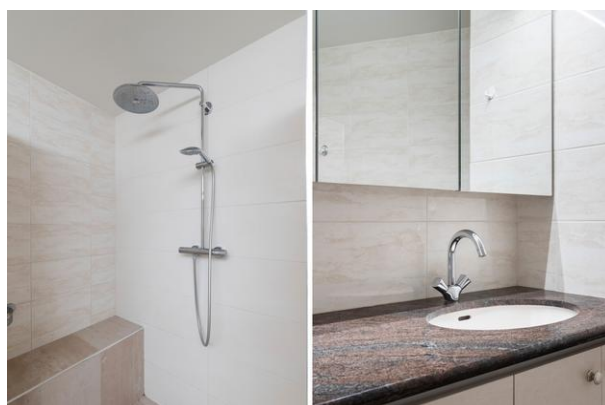
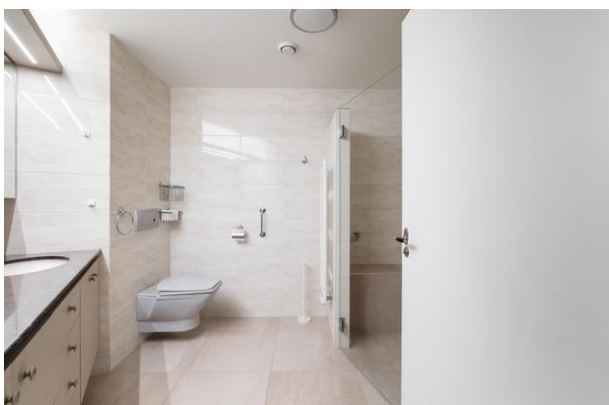
Begane grond -1e woonlaag



Begane grond -1e woonlaag



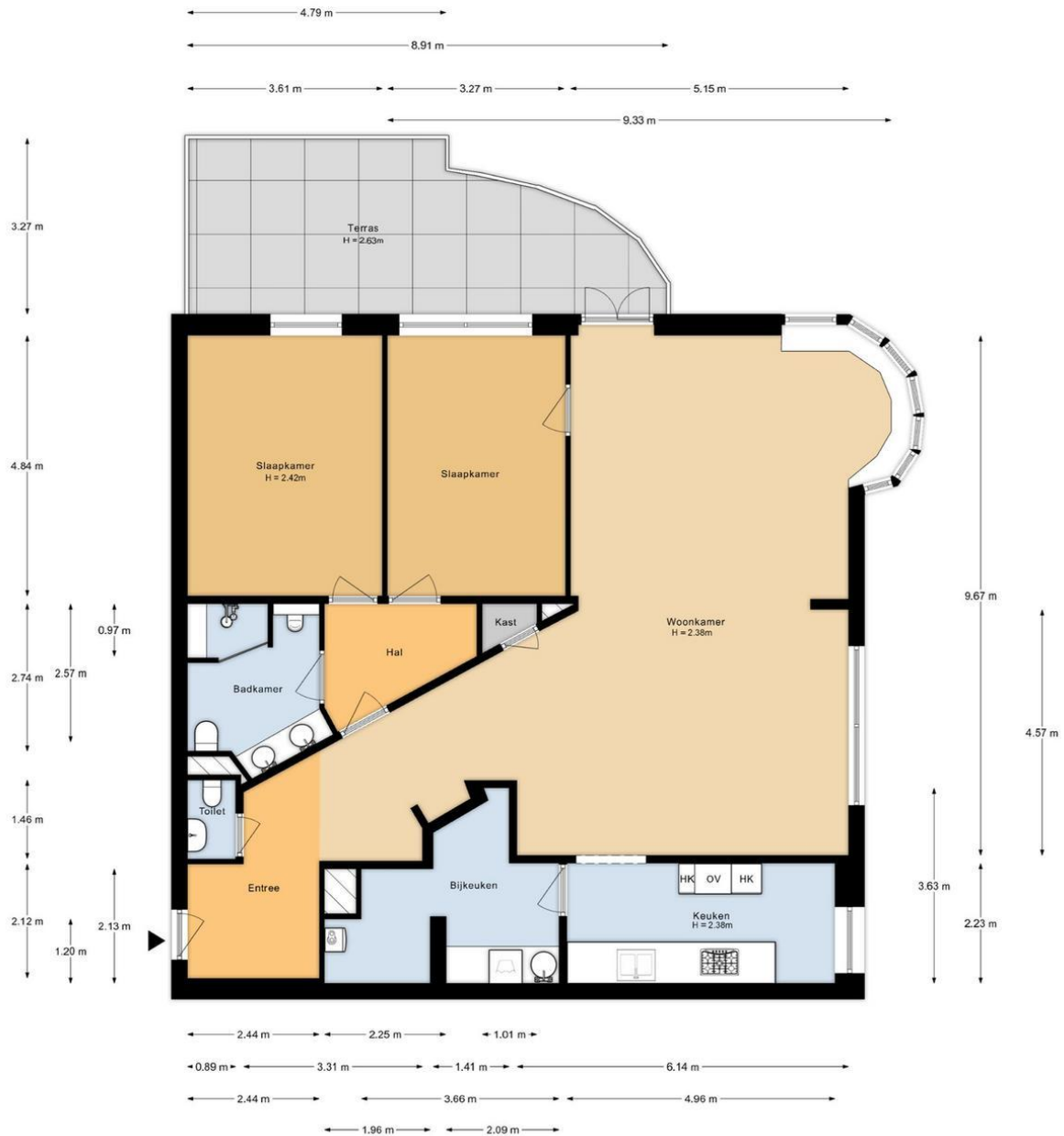
Begane grond -1e woonlaag



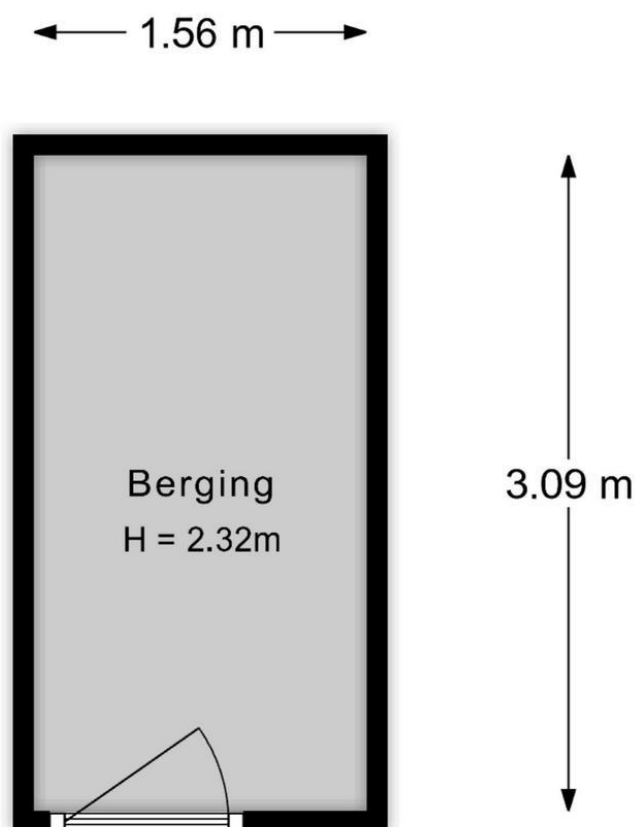
Begane grond -1e woonlaag



Plattegrond appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Noteboompark 3

2273 LA Voorburg

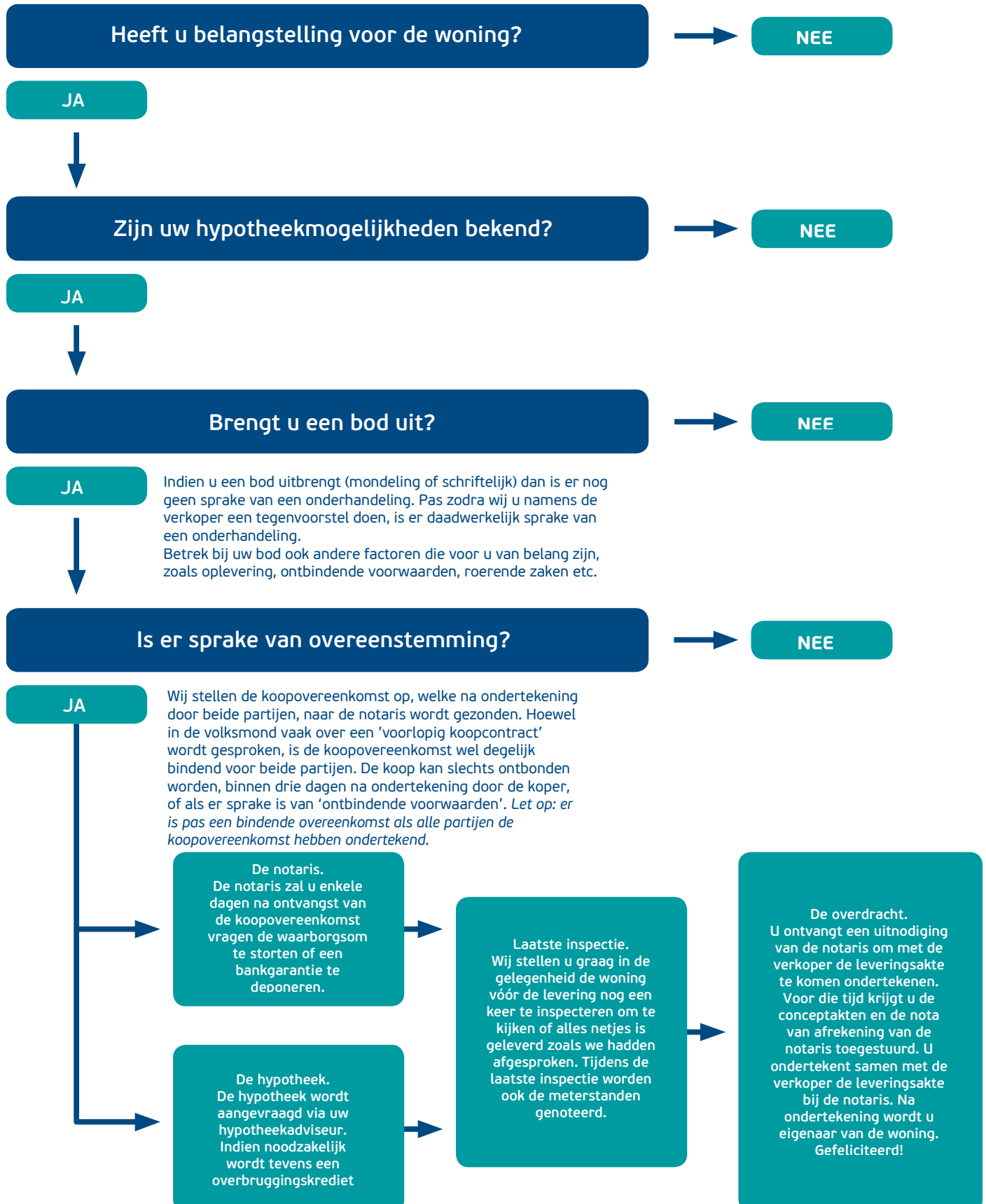
Voorburg

E / 8633

Volle eigendom

Kadastrale kaart





Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Notariskeuze

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

Asbest

In de onroerende zaak kunnen 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 de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieurapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De in brochure en websites vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV

en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Royementskosten notaris

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hierbij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

AVG

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

Clientonderzoek WWFT

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderzoek en informatie

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

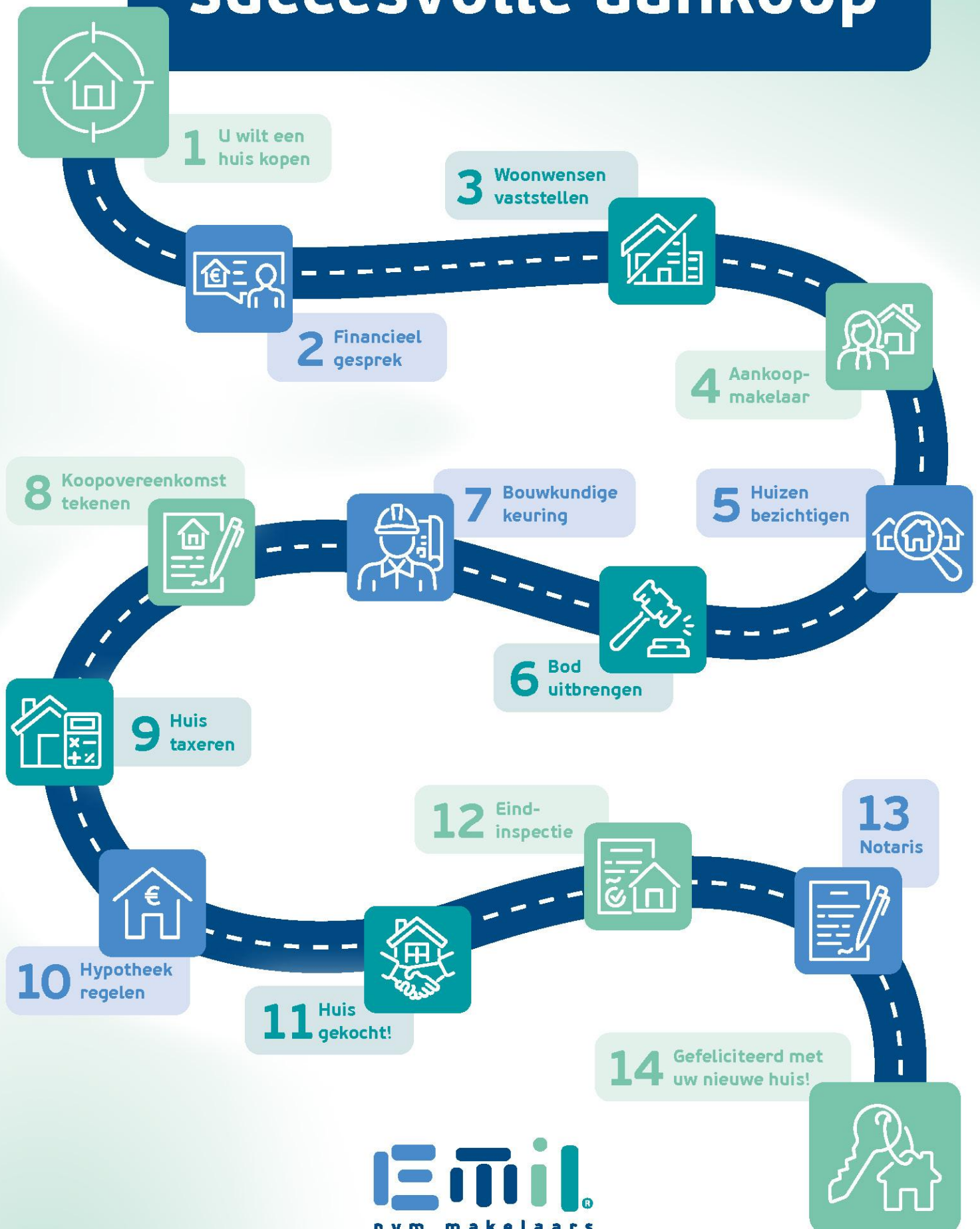
Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De weg naar een succesvolle aankoop



Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebeoordeling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de
snelle online
waardecheck!

Den Haag

Leiden

Zoetermeer



Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotekniken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



Kantoren

Parkweg 18
2271 AJ Voorburg
070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61
2311 JE Leiden
071 - 82 00 373
info@emilmakelaars.nl

Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg
1^e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp
Levendaal 61, Leiden

Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Team Den Haag	070 - 35 55 722
Team Leiden	071 - 82 00 373
Team Zoetermeer	079 - 82 00 883



pararius

