

**FASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING  
VISSERSHAVENWEG 61 E TE 'S-GRAVENHAGE**

**DATUM EN PLAATS VEILING**

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op dinsdag elf september tweeduizend achttien vanaf half twee in de middag (13.30) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage, Nobelstraat 5 aldaar, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

**DEFINITIES**

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

1. **Akte van hypotheek:**

de akte, op zeven juli tweeduizend acht verleden voor mr. W.W. van 't Hoff, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op acht juli tweeduizend acht in deel 56614 nummer 94, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.

2. **AVVE:**

de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.

3. **Deelnemer:**

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.

4. **Eigenaar:**

enzovoorts.

5. **Handleiding:**

de "handleiding online bieden" vermeld op de Website.

6. **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.

7. **Kadaster:**  
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
8. **Internetborg:**  
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.
9. **NIIV:**  
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website.
10. **Notaris:**  
de hiervoor vermelde notaris, te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
11. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
12. **Pandrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
13. **Registergoed:**  
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond met open terrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend **VISSERSHAVENWEG 61 E TE ‘s-GRAVENHAGE**, postcode 2583 DL, kadastraal bekend gemeente **‘s-Gravenhage, sectie AK nummer 10908 A-1**, uitmakende het eenhonderdveertig/driehonderdnegentigste (140/390<sup>ste</sup>) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, van twee percelen grond, eigendom van en liggende in de gemeente ‘s-Gravenhage, respectievelijk aan de Visserhavenweg en tussen de Visserhavenweg en de Treilerweg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente ‘s-Gravenhage, sectie AK nummers 8143 en 8570, tezamen groot twee are en veertien centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend Visserhavenweg 61c/61d/61e te ‘s-Gravenhage.
14. **Registratie:**  
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

15. **Registratienotariss:**  
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
16. **Roerende Zaken:**  
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, alsmede machinerieën of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bepaalde daartoe in het Registergoed ingerichte fabriek of werkplaats uit te oefenen.
17. **Schuldenaar:**  
de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
18. **Verkoper:**  
de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RNHB B.V., voornoemd.
19. **Verschuldigde:**  
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.
20. **Website:**  
[www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en/of [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl)
21. **Zekerheidsrechten:**  
het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

#### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar tezamen met enzovoorts verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op acht juli tweeduizend acht in deel 55022 nummer 197 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op zeven juli tweeduizend acht verleden voor genoemde notaris mr. W.W. van 't Hoff.  
Mede in verband met een akte van verdeling op eenendertig maart tweeduizend elf verleden voor mr. M.J. Prinsze, notaris te Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op vijf april tweeduizend elf in deel 59782 nummer 29.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken met dien verstande dat Verkoper niet gerechtigd is tot al wat derden kunnen aantonen hun eigendom te zijn ten aanzien van de Roerende Zaken. Deze zijn niet in de veiling begrepen.

#### **SPLITSING APPARTEMENTEN**

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op vijftien december tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris mr. W.W. van 't Hoff, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 4 op zestien december tweeduizend vier in deel 40477 nummer 154.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging:

"Vereniging van Eigenaars Vissershavenweg 61C/61D/61E te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage.

Bij de voormelde akte van splitsing is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 9763 nummer 1, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventue(e)l(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het Registergoed het aandeel van de Eigenaar in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Voor zover thans bekend:

- is door de vergadering van eigenaars geen bestuur benoemd;
- worden geen vergaderingen van eigenaars gehouden;
- zijn geen periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- voert de vereniging geen beheer over de gemeenschap;
- zijn geen reservefondsen gevormd of aangehouden.

Voor zover thans bekend kan de vereniging van eigenaars dus worden aangemerkt als een zogenaamde "slapende vereniging".

Derhalve zijn alle overige leden van de vereniging van eigenaars door mij, notaris, aangeschreven in verband met het bepaalde in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte worden **gehecht** één of meer stukken waarin de in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaringen door de leden van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven. Uit deze verklaringen blijkt dat voornoemde vereniging van eigenaars tot op heden nog geen bijdragen heeft vastgesteld die ten laste komen van de betreffende leden, en dat de vereniging van eigenaars tot op heden nog geen reservefonds heeft gevormd.

De Verkoper attendeert de koper erop dat conform de huidige wetgeving per één mei tweeduizend acht een reservefonds moet zijn gevormd.

De Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

#### **Toestemming vereniging van eigenaars**

Voor het in gebruik nemen van het Registergoed door de koper of door anderen is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig, behoudens het bepaalde in de artikelen 24, 25 en 26 van gemeld reglement.

#### **HERUITGIFTE ERFPACHT**

Voormelde percelen waarvan het Registergoed deel uitmaakt is in erfpacht heruitgegeven door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring 's-Gravenhage, in register Hypotheken 4 op eenendertig augustus negentienhonderdvijfennegentig in deel 12093 nummer 46, van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht op dertig augustus negentienhonderdvijfennegentig verleden voor mr. D.T.H. Osinga, destijds notaris te 's-Gravenhage, hierna te noemen.

Mede in verband met een akte rectificatie erfpacht op zeventien september tweeduizend vier verleden voor mr. A.J.M. van Velzen, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 40422 nummer 190.

De heruitgifte in erfpacht is geschied:

- onder de "Algemene Bepalingen voor de heruitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage eenduizend negenhonderd zesentachtig herziening eenduizend negenhonderd drieënnegentig (AB 1986 herz. 1993)"; en
- onder de in voormelde akte van heruitgifte in erfpacht opgenomen bijzondere voorwaarden.

Het recht van erfpacht is eeuwigdurend gevestigd. De erfpachtcanon en de beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.

#### **ZEKERHEIDSRECHTEN**

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Zekerheidsrechten met inachtneming van het hiervoor onder 3 van Eigendomsverkrijging bepaalde.
2. Naast het bepaalde in de Akte van hypotheek, zijn op de Zekerheidsrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, zoals vermeld en/of omschreven in de Akte van hypotheek.
3. De Zekerheidsrechten zijn eerste in rang met inachtneming van het hiervoor onder 3 van Eigendomsverkrijging bepaalde.
4. De Zekerheidsrechten zijn gevestigd tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van:

#### **BEGIN CITAAT**

*Tot zekerheid voor de betaling van:*

- a. *hoofdsom en al hetgeen de bank van enzovoort, zowel van hen tezamen als van ieder hunner afzonderlijk, te vorderen heeft of te eniger tijd mocht hebben uit hoofde van verstrekte en/of nog te verstrekken geldleningen, verleende en/of nog te verlenen kredieten al dan niet in rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgtochten dan*

*wel uit welken anderen hoofde ook, een en ander tezamen tot een bedrag van zes honderd dertig duizend euro (€ 630.000,00);*

- b. de verschuldigde rente en eventueel later overeen te komen verhogingen daarvan;*
- c. al wat de bank in verband met het vorenstaande aan boeten, kosten, premies of anderszins, verder heeft of zal hebben te vorderen, welke onder b. en c. bedoelde bedragen tezamen worden begroot op drie honderd acht en zeventig duizend euro (€ 378.000,00), alzo totaal voor een bedrag van een miljoen acht duizend euro (€ 1.008.000,00), enzovoorts.*

#### **EINDE CITAAT**

- 5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet zijn gegaan.
- 6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

#### **OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN**

- 1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden bezwaard met een recht van tweede hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE HAAGSCHE HOOGENDIJK B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende Seinpostduin 60, 2586 EC 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 64801578, op eenendertig maart tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris mr. M.J. Prinsze, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op vijf april tweeduizend elf in deel 62016 nummer 193. Mede in verband met een akte houdende gedeeltelijke kwijtschelding / cessie / verpanding vorderingen en rechten uit hypotheek / vastlegging leningsbepalingen op dertig september tweeduizend zestien verleden voor mr. M.J. Dussel, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op tien oktober tweeduizend zestien in deel 70353 nummer 126.
- 2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten behoudens het Pandrecht en behoudens het hiervoor onder Zekerheidsrechten vermelde en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

#### **RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING**

- 1. De Eigenaar is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsanering is niet van toepassing verklaard op de Eigenaar.
- 2. De executie is aangezegd aangezien de Schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is met de behoorlijke voldoening van hetgeen waartoe de hypotheek tot waarborg strekt.
- 3. De Verkoper is bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de Akte van hypotheek.

#### **AANZEGGING**

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de tweede hypotheekhouder.

Deze uitgebrachte exploiten worden aan deze akte **gehecht**.

## **II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

## **III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

### **A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING**

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

#### **1. Wijze van veilen**

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

#### **2. Wijze van bieden**

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

#### **3. Bieden voor een ander**

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd

#### **4. Inzetpremie**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd.

#### **5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten**

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

## 6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
  - de waarborgsom terugbetaald; en/of
  - de bankgarantie teruggestuurd.
  - de gestelde Internetborg vrijgegeven.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom, of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
4. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

## 7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel **zes procent (6%)** overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.

## 8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
3. De financiële gegoedheid van bidders is uitsluitend ter beoordeling van de



notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

#### **9. Overige informatie betreffende het Registergoed**

##### Milieu

Blijkens de door de gemeente 's-Gravenhage verstrekte gegevens is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn bij de gemeente 's-Gravenhage geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

##### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

##### Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

##### Energielabel

De Eigenaar is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

#### **10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van levering (deel 55022 nummer 197).

In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

**BEGIN CITAAT**

*Voorts is de privaatrechtelijke toestemming geschied met dien verstande dat de **bedrijfsruimte**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie **AK** nummer **10908 A-1**, plaatselijk bekend **VISSERSHAVENWEG 61-C te Den Haag**, uitsluitend mag worden gebruikt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Scheveningen-Haven dat op  **twee juli negentienhonderdachtennegentig** door de gemeenteraad werd goedgekeurd. Het voorgeschreven gebruik is **bedrijfsruimte niet zijnde detailhandel**. De voormelde meerwaarde is voor wat betreft het gedeelte dat aan de index A-1 werd toebedeeld eveneens gebaseerd op een gebruik als **bedrijfsruimte niet zijnde detailhandel**. Indien detailhandel van toepassing zou zijn geweest of in de toekomst alsnog zou worden toegestaan, dan dient er een herziening plaats te vinden van de erfpachtvoorwaarden enerzijds en de grondwaarde (meerwaarde) anderzijds. De meerwaarde zoals thans in rekening gebracht ligt substantieel lager dan bij gebruik van het appartementsrecht A-1 als detailhandel.*

#### **EINDE CITAAT**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

#### **11. Onderzoek koper**

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

#### **12. Geen garanties Verkoper**

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter

zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

### **13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed**

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, in gebruik (geweest) als restaurant.

Voor zover Verkoper bekend is het gehele Registergoed zonder toestemming van de Verkoper verhuurd. De huurovereenkomst is neergelegd in een onderhandse akte. De huurder is per vierentwintig april tweeduizend achttien in staat van faillissement verklaard. Volgens opgave van de curator is de huurovereenkomst niet beëindigd of opgezegd. Het is niet bekend of de onderhandse akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd, de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder bevat. Het is niet bekend of buiten de huurovereenkomst om voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder zijn gemaakt. Het is niet bekend of de huurder haar verplichtingen correct is nagekomen. Het is niet bekend of er huurprocedures lopen danwel aanhangig worden gemaakt. Het is niet bekend of de huurpenningen zijn verpand, thans huurpenningen worden betaald en/of er achterstanden in de betalingen van de huurpenningen zijn. De actuele huurprijs is eveneens niet bekend.

De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eventuele eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

Verkoper is niet bekend met andere huur danwel ander gebruik als hiervoor vermeld, doch staat niet in voor de afwezigheid hiervan.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde. Bestemming of toegestaan gebruik volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen is bijeenkomstfunctie.

Blijkens raadpleging van website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) valt het Registergoed binnen het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven' en heeft het Registergoed de enkelbestemming: 'Gemengd-3', dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie en dubbelbestemming: Waterstaat-Waterkering'. Voorts geldt de functieaanduiding horeca tot en met horeca categorie 2 en Gebiedsaanduiding: geluidzone-industrie.

### **14. Huurbeding**

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles

voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

De Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek over aan de Koper.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid vindt plaats voor rekening en risico van de Koper.

Als het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

#### **15. Naleving bepalingen**

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voor zover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

#### **16. Volmacht tot zuivering**

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

#### **17. Toestemming hoofdgerechtigde bij erfpacht**

Uit de voorwaarden waaronder uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden blijkt niet dat voor vervreemding van het Registergoed toestemming nodig is van de hoofdgerechtigde van het in erfpacht uitgegeven Registergoed.

#### **18. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 van de AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
  - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

#### **Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

#### **19. Aflevering**

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

#### **20. Niet nakoming**

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

### **B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP**

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

#### **1. Voorwaarden Onderhandse verkoop**

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

#### **2. Uitbrengen Bod**

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

#### **Ondertekening koopovereenkomst**

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8

lid 2 van deze akte te overleggen.

#### **Opschortende voorwaarde**

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontleen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontleen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

#### **Geen verplichting tot indiening verzoek**

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

#### **Intrekken verzoek**

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.



**Levering**

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

**Risico-overgang**

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.