

Hertzogstraat 2, 2572VZ 'S- GRAVENHAGE (45416)



Winkel
een winkelruimte met verder toebehoren



Beschrijving

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte met verder toebehoren, plaatselijk bekend te Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, complexaanduiding 5893-A, appartementsindex 1, uitmakende het één/zesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een complex omvattende een winkelhuis, pakhuis, woningen en verdere opstallen, erf en grond, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, Paul Krugerlaan 231 en de Hertzogstraat 2, 4 en 4a, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, groot één are zes en twintig centiare. Volgens opgave uit Dataland Vastgoedscanner heeft het registergoed als omschrijving vergunde verbruik "bijkomstfunctie" en als feitelijk gebruik "horeca". Voor zover bekend is het registergoed thans verhuurd aan een nagelstudio. Ingeval een vergunning casu quo een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is voor het huidige gebruik dan wel een toekomstig gebruik, zal koper hiervoor zelf de benodigde werkzaamheden moeten verrichten. Koper draagt zelf het risico van de (on)mogelijkheid van de verkrijging van de eventueel benodigde vergunning casu quo ontheffing van het bedoelde bestemmingsplan. Verkoper en de notaris kunnen hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk voor worden gehouden.

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbijet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 7 september 2021
Inzet	dinsdag 7 september 2021 vanaf 10:30
Afslag	dinsdag 7 september 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen / mw. I. Bhawan

Objectinfo



Woningtype	Winkel
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, complexaanduiding 5893-A, appartementsindex 1



Financieel

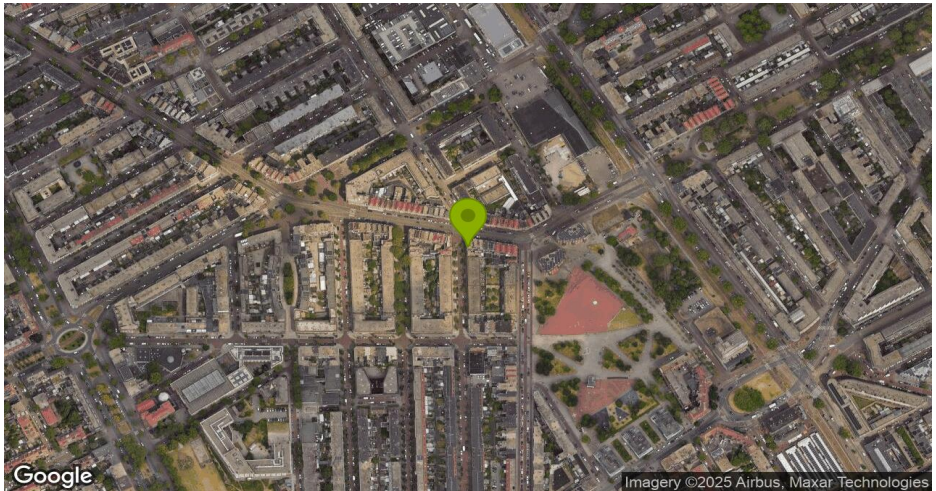
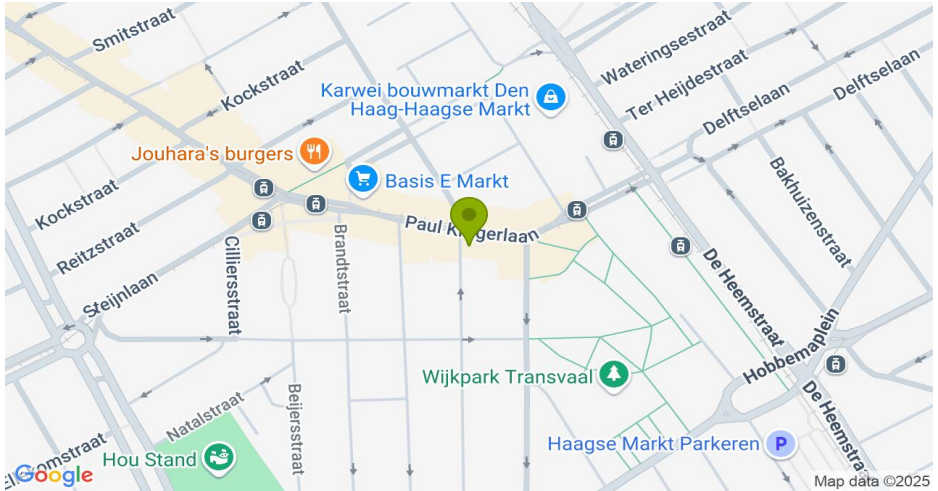
Lasten	OZB, € 195,91 jaarlijks Rioolrecht, € 150,85 jaarlijks Waterschapslasten, € 26,10 jaarlijks VvE bijdrage per maand, € 20,00 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

Bijzonderheden

Alle kosten van de veiling komen voor rekening van de veilingkoper en bedragen circa € 11.200,= inclusief achterstand en mutatiekosten Vereniging van Eigenaars (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

Tevens zijn voor rekening van koper de inzetpremie en 8% overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met een gedeelte van de bijkomende kosten.

Indien u biedt voor een nader te noemen meester dient u binnen 6 dagen na de akte van gunning mede te delen wie de nader te noemen meester is. De notariskosten van een akte de command bedragen € 425,= (excl. BTW).



Bijlage

45416_akte van splitsing deel 5092 nummer 18.pdf

Dagregister deel nr.		Be'tring	In bewaring genomen	De bewaarder.	5092	52
515	4140	RIJSWIJK (Z-H)	27 JULI 1978	<i>hypotheek</i> Mr. T. K. Jan	met den vervolgblad(en) sonder den	
Aantekeningen:		mek Van n. 555g hypotheekbewaarder				

Apot

1/2

1/2

Heden zesentwintig juli negentienhonderdachtenzeventig, verscheen voor mij, Meester Cornelis Stam, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam als plaatsvervanger van Jacob Berend Bonninga, notaris ter standplaats 's-Gravenhage:

de heer Gerrit van der Deijl, directeur, wonende te 's-Gravenhage, ten deze handelende a: als directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Handelsonderneming tot Exploitatie van Onroerende Goederen Tasmania B.V. en deze vennootschap volgens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende b. als lasthebber van de Heer Herman de Vos, ondernemer, wonende te Voorburg, Laan van Nieuw Oost Einde 318, geboren te 's-Gravenhage op vijf augustus negentienhonderd zes en veertig.

Blijkende van voormelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na voor echt erkenning volgens de wet aan deze akte zal worden gehecht.

De komparant, handelende als gemeld, verklaarde dat de vennootschap voormeld en zijn lastgever toebehoort ieder voor de onverdeelde helft: het huis met de grond, welke daarbij behoort, bestaande uit een winkel-huis met afzonderlijke bovenwoning en een pakhuis met afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen te 's-Gravenhage aan de Paul Krugerlaan 231 en Hertzogstraat 2,4,4 a kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, groot één are zes en twintig centiaren. Gemeld onroerend goed is de besloten vennootschap voormeld en de heer H. de Vos, voornoemd in eigendom aangekomen, ieder voor de onverdeelde helft door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertig maart negentienhonderd acht en zeventig, in deel 5023 nummer 4 van het afschrift ener akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot het vorderen van onthinding dier overeenkomst, eventueel voortvloeiende uit de bepalingen van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, acht en twintig maart daaraanvoorafgaand voor notaris Meester A.J.M. van Velzen te 's-Gravenhage verleden.

De komparant, handelend als gemeld, verklaarde dat hij en zijn lastgever over willen gaan tot splitsing in appartementsrechten van gemeld perceel in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, benevens vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875f van voormeld Burgerlijk Wetboek. Dat bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage de dato dertig juni negentienhonderd acht en zeventig nummer 276264 afdeling 8, vergunning tot na te melden splitsing in appartementsrechten hebben verkregen zulks ingevolge het bepaalde in de artikelen 56A en 56 B van de Woningwet. Dat voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en waarop door de Heer Hypotheekbewaarder te Rijswijk, blijkens diens aantekening gesteld de dato acht en twintig maart negentienhonderd acht en zeventig is verklaard dat het voor het in de splitsing te betrekken perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, de kompleksaanduiding is 5893 A.

Dat op voormeld plan de gedeelten van het complex welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

Thans verklaarde de komparant, handelend als gemeld, gemeld perceel

AB

Hypotheek nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

0087JOF

te splitsen in de navolgende appartementsrechten:

A. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend Hertzogstraat 2 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 5893 A-1, alsmede één/zesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een winkelhuis met afzonderlijke bovenwoning, en een pakhuis met afzonderlijke bovenwoning ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, groot één are zes en twintig centiaren.

B. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een eerste, tweede en derde etagewoning met verder toebehoren, plaatselijk bekend Paul Krugerlaan 231 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 5893 A-2, alsmede drie/zesde aandeel in de sub A vermelde gemeenschap.

C. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een kantoorruimte, met dubbel bovenhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend Hertzogstraat 4 en 4 A te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 5893 A-3, alsmede twee/zesde aandeel in de sub A vermelde gemeenschap.

Van al welke appartementsrechten de komparant en de lastgever eigenaar zijn.

Vervolgens verklaarde de komparant dat als reglement van splitsing zal gelden het reglement zoals dit is vastgesteld bij een akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris Meester J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op één maart negentienhonderd drie en zeventig, in deel 4126, nummer 42, behoudens de navolgende wijzigingen en aanvullingen.

artikel 9. lid 2. De bestemming aan het privé-gedeelte gegeven is die van woning.

artikel 10 lid 1. wordt aangevuld met het volgende:

Het onderhoud van de balkons, het dak van uitbouwen en de buitenraamkozijnen is voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht, waartoe zij behoren.

artikel 18 lid 2. wordt gewijzigd en aangevuld met het volgende:

a. De voorschotbijdragen zijn verschuldigd per kwartaal en bij vooruitbetaling op de eerste van de maanden januari, april, juli en oktober, voor het eerst op de eerste dag van het kalenderkwartaal volgende op het tijdstip waarop de vereniging één of meer leden heeft.

b. Het percentage bestemd tot vorming van het reserve-fonds zal worden vastgesteld door de vergadering.

artikel 18 lid 3. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

artikel 20 lid 3. In plaats van de woorden: "De in lid 1 bedoelde verklaring zal" leze men: "Onverminderd het bepaalde in artikel 875 M lid 3, Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring".

artikel 23 lid 1. De eigenaars zijn voor wat betreft Hertzogstraat 2 voor één/zesde deel, voor wat betreft Paul Krugerlaan 231, voor drie/zesde deel, voor wat betreft Hertzogstraat 4 en 4A voor twee/zesde deel in de gemeenschap gerechtigd.

artikel 29 lid 1 en 2. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd "VERENIGING VAN EIGENAARS PAUL KRUGERLAAN 231 en HERTZOGSTRAAT 2,4,4 a te 's-GRAVENHAGE", welke is gevestigd te 's-Gravenhage.

artikel 32 lid 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in de gemeente 's-Gravenhage op een door de vergadering te bepalen plaats.

artikel 32 lid 3. Het aantal eigenaars, dat zelfstandig om een vergadering kan verzoeken bedraagt één.

VVE

Bewaring: RUSWIJK (Z-H)	De bewaarder,  Mr. T. K. Tan hypotheekbewaarder	18 53 eerste vervolgblad
--------------------------------	---	--

/met bijbehorende tekening goedgekeurd de bijvoeging van de bovenstaande drie woorden.

[Handwritten mark]

artikel 32 lid 5, De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste te houden vergadering.

artikel 33 lid 3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt 3, te weten voor elk appartementsrecht één stem.

artikel 37 leden 2 en 5, artikel 40 lid 4. De maximum bedragen zijn in alle gevallen éénuizend vijfhonderd gulden(f. 1.500,--)

artikel 39 lid 2. vervalt.

artikel 40 lid 5 Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van vijfhonderd gulden (f. 500,--) te bovengaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van éénuizend gulden(f. 1.000,--) te bovengaan de machtiging van de vergadering.

Annex 1. is op deze splitsing niet van toepassing.

Al hetgeen volgens het Reglement nader in deze akte zou moeten worden bepaald, zal worden geregeld in een Huishoudelijk Reglement, hetwelk in de eerstkomende vergadering van eigenaars zal worden opgesteld.

De komparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte

in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum als in het hoofd dezer akte vermeld,

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en volledige voorlezing van deze akte, is zij door de komparanten en mij, notaris, ondertekend.

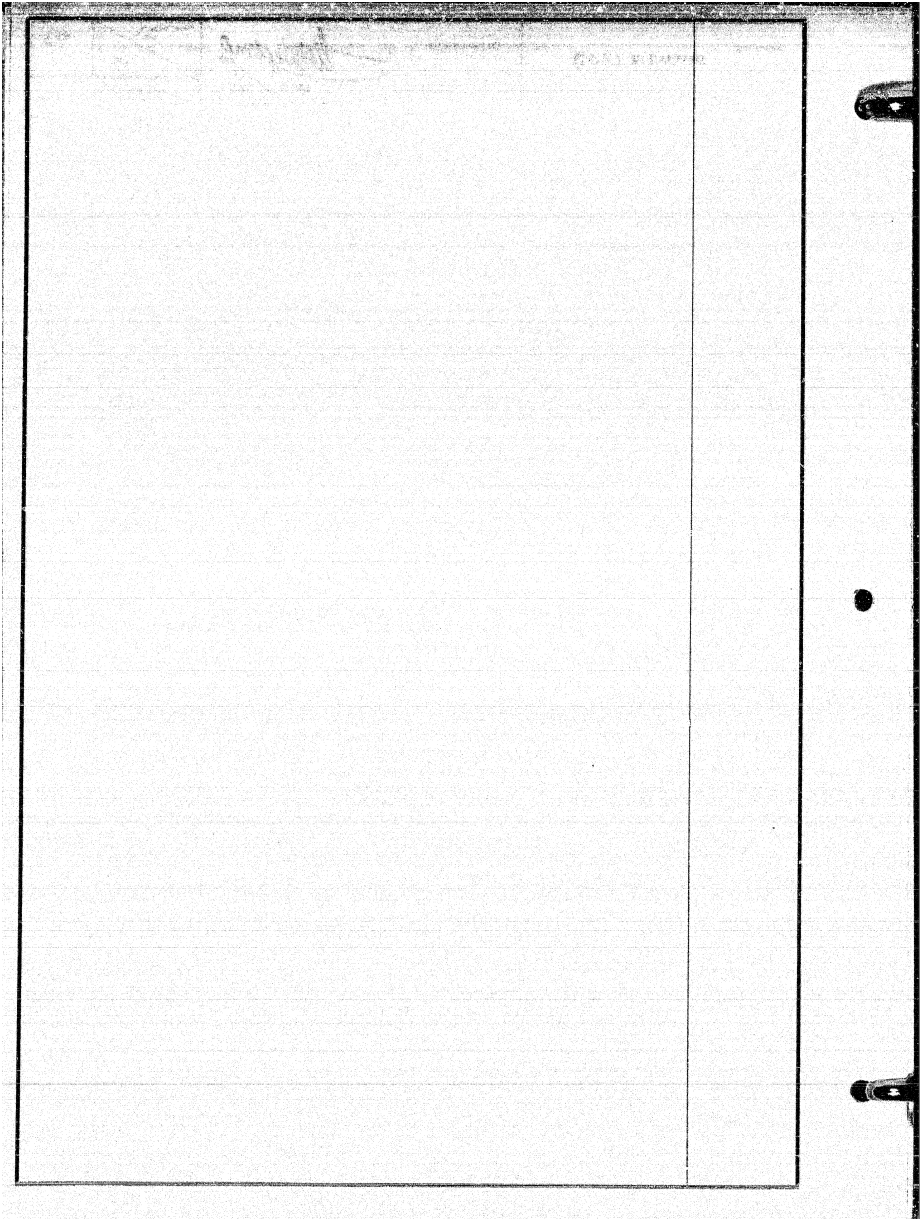
Getekend: G. van der Deijl, C. Stam.

UITGEGEVEN VOOR EERSTE AFSCHRIFT

Getekend: C. Stam.

Ondergetekende, Meester Cornelis Stam, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift/eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

[Handwritten signature]



Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten v.h. kad. perceel
Gemeente 's-Gravenhage
sectie AB nr. 1885
d.d. 16 maart 1978
de Notaris,

J. B. BONNINGA, NOTARIS
SUEZKADE 122c
hunk L.v. Meerdendonk 's-Gravenhage

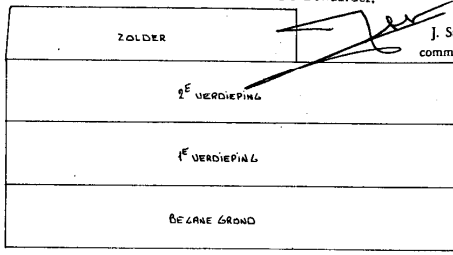
[Handwritten signature]

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

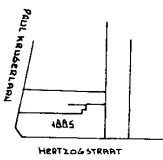
Archiefnr. 7/8
Ondergetekende, bewaarder van de hypo-
theken en het kadaster te Rijswijk verklaart
dat voor het in de splitsing betrokken perceel
kadastrale gemeente
's-Gravenhage sectie AB
nummer 1885
de complexaanduiding is: 58943 A.
Rijswijk, 28 MAART 1978

De Bewaarder,

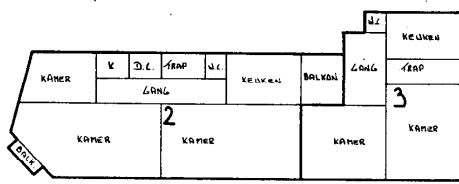
J. Staat,
commissie A.



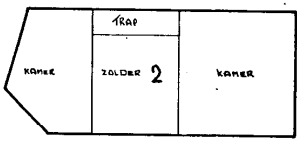
DOORSNEDEN A-B 1:200



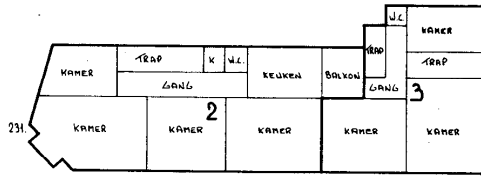
SITUATIE
1:1000



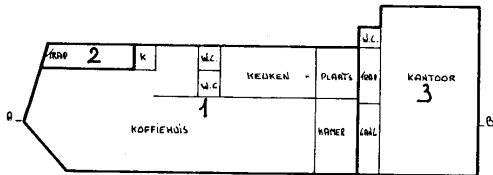
2e VERDIEPING 1:200



ZOLDER 1:200



1e VERDIEPING 1:200



BEZANE GROND 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

UITGEGEVEN VOOR EERSTE AFSCHRIFT
was getekend: C. Stam.

Ondergetekende, Meester Cornelis Stam, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.



[Handwritten signature]

No. 5559

Bewaring Rijswijk (Z-H)

Dit kaart behoort bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 5092 nr. 18

De Bewaarder,

[Handwritten signature]

Mr. T. K. Tar
hypotheekbewaarder

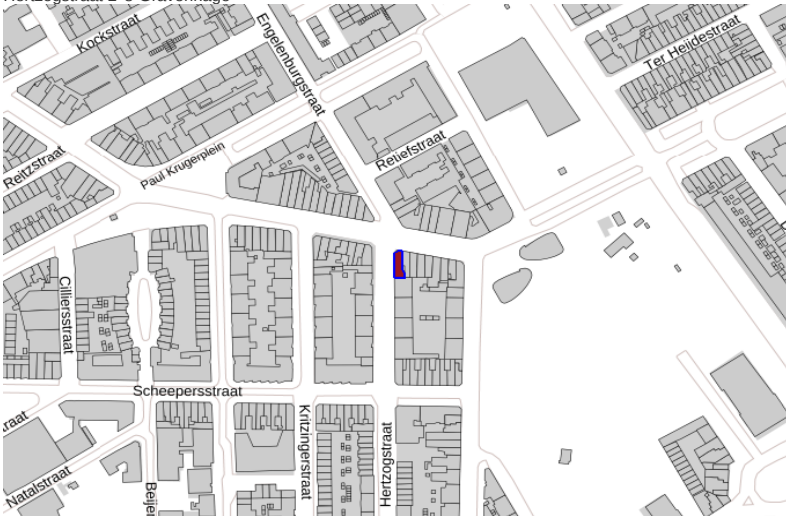
Bijlage

45416_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Hertzogstraat 2 's-Gravenhage



Pand

ID	0518100000283099
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1890
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-12-2010
Documentdatum	20-12-2010
Documentnummer	FV20101220-04
Mutatiedatum	28-01-2011

Verblijfsobject

ID	0518010000427419
Status	Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)
Gebruiksdoel	bijeenkomstfunctie
Oppervlakte	86 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	08-03-2017
Documentdatum	08-03-2017
Documentnummer	201618736/6268070

Mutatiedatum 08-03-2017
Gerelateerd hoofdadres 0518200000427418
Gerelateerd pand 0518100000283099
Locatie x:079950.830, y:453887.967

Nummeraanduiding

ID 0518200000427418
Postcode 2572VZ
Huisnummer 2
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
Begindatum 26-10-2010
Documentdatum 26-10-2010
Documentnummer 176230
Mutatiedatum 28-01-2011
Gerelateerde openbareruimte 0518300000203031

Openbare Ruimte

ID 0518300000203031
Naam Hertzogstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
Begindatum 13-02-2007
Documentdatum 13-02-2007
Documentnummer O-RIS 143859
Mutatiedatum 28-01-2011
Gerelateerde woonplaats 1245

Woonplaats

ID 1245
Naam 's-Gravenhage
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
Begindatum 27-07-2017
Documentdatum 27-07-2017
Documentnummer VWS20179326
Mutatiedatum 27-07-2017

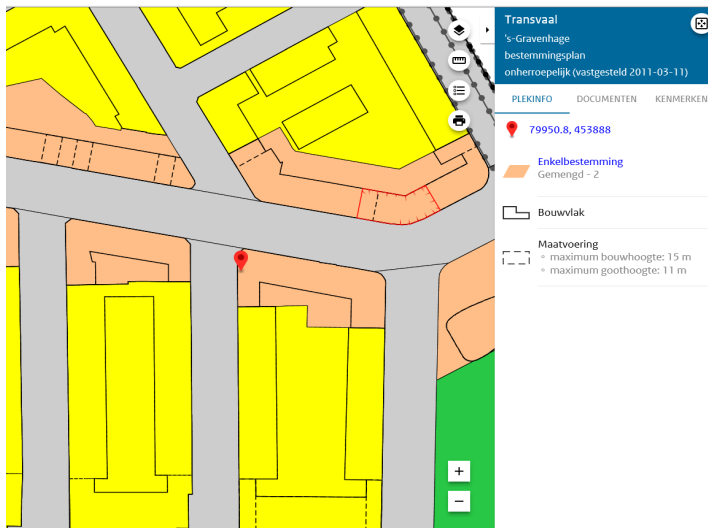
Bronhouder

ID 0518
Naam 's-Gravenhage

Bijlage

45416_Opgave bestemming.pdf

BESTEMMING: Hertzogstraat 2 te 's-Gravenhage



Bestemming in te zien op internetsite: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

Artikel 6 Gemengd - 2

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Nadere eisen](#)
- [6.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [6.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [6.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [6.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)
- [6.8 Specifieke gebruiksregels](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. groen;
- d. kantoor;
- e. langs de Kempstraat en aan het Hoflandplein: maatschappelijk;
- f. wonen;
- g. horeca;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangeduid;
- c. op het dakvlak van het hoofdgebouw met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag een extra bouwlaag en terras worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan het voor het desbetreffende gebouw in de bijlagen bij de regels opgenomen tabel aangegeven percentage van het dakoppervlak van het desbetreffende gebouw;
 2. het maximale volume van de extra bouwlaag mag niet meer bedragen dan de op grond van het percentage als bedoeld onder 1 bepaalde oppervlakte vermenigvuldigd met de maximale gemiddelde hoogte van 3,5 meter;
 3. bij het bepalen van de omvang van het onderliggende dakoppervlak wordt het oppervlak van dakkapellen, erkers, uitbouwen e.d. niet meegenomen;
 4. terrassen mogen slechts worden gebouwd in combinatie met een op hetzelfde gebouw te bouwen extra bouwlaag;
 5. de hoogte van de terrasafscheidings dient te voldoen aan het ter zake bepaalde in het Bouwbesluit.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;

- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter en, indien deze zich voor de voorgevel bevinden, niet meer dan 1 m.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd in verband met de bezonning en om reden van de stedenbouwkundige inpasbaarheid nadere regels te stellen ten aanzien van de situering en de opbouw van het volume van de dakopbouw.

Ten aanzien van deze aspecten is de hiernavolgende uitwerking van toepassing:

- a. Ten aanzien van de bezonning:
 - 1. de situering van de extra bouwlaag dient zodanig te zijn, dat de (het) perce(e)(en) aan de overzijde van de straat gelegen, blijkens een daartoe door de aanvrager ingediend onderzoek, geen onevenredige schaduwhinder ondervind(t)(en). Er is sprake van een onevenredige schaduwhinder, indien als gevolg van de plaatsing van de extra bouwlaag tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari - 21 oktober bij een zonhoogte van meer dan 10° niet zijn gewaarborgd;
 - 2. aan de achterzijde van het gebouw, waarop de extra bouwlaag zal worden geplaatst, dient de situering van de extra bouwlaag zodanig te zijn, dat de aangrenzende percelen en/of aan de achterzijde gelegen percelen en de daarbij behorende tuinen als gevolg van de extra bouwlaag geen onevenredige schaduwhinder ondervinden, waarbij het hiervoor onder 1 inzake de bezonning beschreven criterium alsmede de bij de aanvrager neergelegde onderzoeksverplichting onverkort van toepassing zijn.
- b. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing:
 - 1. De in dit kader te stellen regels zien toe op de waarborging van het behoud van het aanwezige stedenbouwkundige ensemble. Hiervan zal sprake zijn indien aanwezige straatwanden (vrijwel) identiek zijn en daardoor een collectieve stedenbouwkundige samenhang vertonen. De nadere regels kunnen gesteld worden ten opzichte van de situering en/of opbouw van het bouwvolume. Eveneens zullen daartoe strekkende nadere regels gesteld kunnen worden ter waarborging van de identieke situering en opbouw van het bouwvolume binnen het desbetreffende gebouw waarop de extra bouwlaag geplaatst zal worden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van:

- a. lid [6.2.1](#), onder a ten behoeve van het realiseren van uitbreidingen van een gebouw en/of vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen en buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak, waarbij geldt dat:
 1. het gehele bijbehorende erf mag worden bebouwd;
 2. de hoogte van de uitbouw en/of het aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 3. van een vrijstaand bijgebouw:
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,70 m.;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De onder lid [6.1](#) genoemde horeca is uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'horeca';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I en II van de staat van horeca-inrichtingen;
- c. De onder lid [6.1](#) genoemde functies detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk en horeca zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag van de hoofdgebouwen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in lid [6.5](#) onder b:

- a. ten behoeve van een horeca-inrichting als bedoeld in categorie III van de staat van horeca-inrichtingen voor maximaal 6 horeca-inrichtingen gelegen aan de Paul Krugerlaan en het Paul Krugerplein;

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming Gemengd-2 ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming horeca met dien verstande dat het binnen de bestemming horeca slechts is toegestaan een hotel te vestigen met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bouwregels (bouwhoogte en bouwvlak) aangeduid op de plankaart in acht genomen dienen te worden.

6.8 Specifieke gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in lid [6.7](#) van dit artikel dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel [22.1](#).

Bijlage

45416_opgave dataland.pdf



VASTGOED SCANNER

DataLand

RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer

Hertzogstraat 2
2572VZ 's-Gravenhage
's-Gravenhage
Wijk 30 Transvaalkwartier
Transvaalkwartier-Midden
051800572650
051800919248

OBJECT

Objectstatus
Bouwjaar
Oppervlakte BAG
Omschrijving vergunde verbruik
Complexrelatie

Object in gebruik
1890
86 m2
bijeenkomstfunctie
6

WOZ-object 051800572650
Oppervlakte WOZ wonen
Monumentaanduiding
Feitelijk gebruik

76 m2
Geen monument / Onbekend
HORECA

WOZ-object 051800919248

I. Bhawan
14-07-2021 12:23

Rapportnummer: 1658866
2572VZ/2

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
14-07-2021 12:23

Pagina 1 van 1



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer

Hertzogstraat 2
2572VZ 's-Gravenhage
's-Gravenhage
Wijk 30 Transvaalkwartier
Transvaalkwartier-Midden
051800572650
0518000919248

Kadastraal

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte
Omschrijving kadastraal object
Soort recht
Gerechtigde

'S-GRAVENHAGE AB 5893 A1
WONEN (APPARTEMENT)
1/1 Eigendom (recht van)

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke
Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Laatst bekende koopsom
Jaar

I. Bhawan
14-07-2021 12:23

Rapportnummer: 1658865
2572VZ/2

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een
samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
14-07-2021 12:23

Pagina 1 van 1

Bijlage

45416_opgave gemeente.pdf

Formulier bodem informatie



Gemeente Den Haag
Dienst Publiek Zaken

Locatie: Hertzogstraat 2
Gemeente: Den Haag
Locatiecode:
Datum: 22 juli 2021

Omschrijving	
Er is geen informatie bekend. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.	X
Er zijn geen gegevens geregistreerd over de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van een aanwezige tank of verwijderde tank.	X
Er zijn ondergrondse opslagtanks aanwezig, deze zijn in gebruik.	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik.	
Er is een ondergrondse opslagtank aanwezig, deze is buiten gebruik en gesaneerd door een KIWA erkend bedrijf.	
Er is een HBO-tank verwijderd.	
De tank is verwijderd door een KIWA-erkend bedrijf.	
Er is historisch onderzoek uitgevoerd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen of er sprake is van bodemverontreiniging.	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De informatie is echter verouderd. Bodemonderzoek zal moeten uitwijzen wat de huidige bodemkwaliteit is.	
Op basis van historische bestanden (KvK) blijkt dat in het verleden mogelijk bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, die geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging.	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Nader onderzoek is noodzakelijk.	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging.	
Op de locatie heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een en ander is vastgelegd in een beschikking Wet bodembescherming.	
Op de locatie heeft een functionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat (een deel van) de verontreiniging is geïsoleerd door middel van een leeflaag/de bebouwing. Er is nog een restverontreiniging aanwezig. De isolatiemaatregel dient in stand gehouden te worden.	
Op de locatie heeft een multifunctionele bodemsanering plaatsgevonden. Dit houdt in dat de verontreiniging geheel is verwijderd.	
De locatie valt in een grondwaterverontreiniging afkomstig van	

Versie 2020

Opmerkingen

Het kan zijn dat een onderzoek of een sanering zich heeft gericht op een specifieke verontreiniging. Het is in zo'n geval mogelijk dat er nog een andere verontreiniging op de locatie aanwezig is. Een voorbeeld hiervan is een tankstation dat zich alleen richt op olieproducten.

Een bodemonderzoek is altijd een momentopname. De gemeente hanteert een grens van 2 tot 5 jaar voor de geldigheid van een onderzoek, afhankelijk van de eventuele activiteiten die op een locatie hebben plaatsgevonden.

Ook wanneer een bodemonderzoek van recente datum is, kan het zijn dat alsnog aanvullend onderzoek wordt vereist, bijvoorbeeld wanneer de bestemming of functie van een locatie wijzigt of in het kader van het aanvragen van een bouwvergunning.

De op het formulier aangekruiste onderwerpen zijn van toepassing op de bovenaan vermelde locatie.

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen dan ook op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Inzage dossiers

In verband met onlinedienstverlening, neemt het Bodeminformatiepunt geen verzoeken om documenten/rapporten meer aan.

U kunt uw verzoek via een nieuw digitaal aanvraagformulier richten aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Het formulier is te vinden via de link: <https://eloket.odh.nl/bodemdocumenten>.

Uw voordelen:

- Overzichtelijk
- Digitale verzending geautomatiseerd
- Kortere behandeltijd
- Ontvangstbevestiging

Afhandeling

Doordat aanvragen in een vast format worden ontvangen, wordt u sneller geholpen.

Verzoeken om bodemrapporten en –dossiers worden zo spoedig mogelijk en op volgorde van binnenkomst behandeld.

Versie 2020

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Vraag aan de gemeente
Bijlagen: Opvragen publiekrechtelijke beperkingen.pdf

Van: haagse pandbrigade
Verzonden: maandag 26 juli 2021 10:23
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>
Onderwerp: FW: Vraag aan de gemeente

Geachte mevrouw Bhawan,

Onze afdeling heeft u vraag inzake het pand Hertzogstraat 2 ontvangen. Wij kunnen niet op al uw vragen antwoord geven, wij verzoeken onze collega's van het gemeentelijke kadaster of zij mogelijk nog antwoorden kunnen geven of weten naar welke afdelingen die vragen moeten.

Er is geen publiek rechtelijke beperking bekend op dit adres

Het is geen monument of beschermd stadsgezicht.

Met vriendelijke groet,

.....
Juridisch medewerker
Afdeling Haagse Pandbrigade

(...)
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

Voor meer informatie, zie ook: www.denhaag.nl



Den Haag

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Vraag aan de gemeente inzake veiling Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage

Van: haagsepandbrigade

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 10:50

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: RE: Vraag aan de gemeente inzake veiling Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage

Geachte mevrouw Bhawan,

Wat bedoelt u met voor aanschrijvingen? Of wij op dit moment een concept aanschrijving hebben liggen? Wat betreft handhaving is er op dit moment niets bekend op dit adres.

Met vriendelijke groet,

Juridisch medewerker
Haagse Pandbrigade

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 10:43

Aan: haagsepandbrigade

Onderwerp: RE: Vraag aan de gemeente inzake veiling Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage

Geachte mevrouw,

Kunt u nog aangeven of er (voor) aanschrijvingen zijn uitgebracht op het registergoed aan de Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage?

Met vriendelijke groet,

Mw. I. Bhawan
Register notarisklerk



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl

internet: www.fokkema-linssen.nl

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkema-linssen.nl

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkema-linssen.nl

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van elektronische berichten.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Bijlage

45416_opgave vve.pdf

Fokkema Linsen Notarissen
t.a.v. Mevrouw I. Bhawan
Postbus 26296
3002EG ROTTERDAM

VvE : VvE Paul Krugerlaan 231, Hertzogstraat 2,4,4a (30052)
Datum : 9 juli 2021 Email : info@vve-ws.nl
Onderwerp : Eigendomsoverdracht Hertzogstraat 2 Telefoon : 070 28 29 139
te 's-Gravenhage

'Vereniging van Eigenaars Paul Krugerlaan 231, Hertzogstraat 2,4,4 a te 's-Gravenhage', gevestigd te
's-Gravenhage
Complex: 30052

Geachte mevrouw Bhawan,

Bij ons is een eigendomsoverdracht gemeld van appartement(en) die onderdeel uitmaken van
boven genoemde Vereniging van Eigenaars, waarvan wij de administratie voeren.

Gegevens koper & verkoper

Verkoper: (- - -)

Koper: Openbare verkoop,

Datum overdracht:

7 september 2021

Betreffende appartementsrecht(en):

Appartementsrecht A-1 - Hertzogstraat 2 (Winkelruimte)

VvE-bijdrage

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 28 maart 2019 de actuele
begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke
bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 20,00 per maand.
Met ingang van 1 oktober 2021 zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

Debiteurensaldo verkoper(s)

De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand
vertoont van: EUR 120,00. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het
verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening. Af te rekenen bedragen dient u te storten op
rekening NL46 ABNA 0860 9547 57 (ABN-AMRO) t.n.v. VvE Paul Krugerlaan 231, Hertzogstr. 2,4 te
's-Gravenhage.

Aandeel reservefonds

Op 9 juli 2021 bedraagt de omvang van het reservefonds 1.352,50. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt 225,42. Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds algemeen

App. A-1 - Hertzogstraat 2

225,42 (1 / 6 deel)

Administratiekosten eigendomsoverdracht

Tenslotte verzoeken wij u aan koper en verkoper onderstaande bedragen in rekening te brengen.

- Aan de verkopende partij **EUR 109,60** inzake mutatiekosten eigendomsovergang
- Aan de kopende partij **EUR 109,60** inzake informatie- en toetredingskosten

Gelieve het totaalbedrag ad. **EUR 219,20** over te maken op rekeningnummer NL44ABNA0512086206 ten name van VvE Beheer WijSamen onder vermelding van de notanummers. De nota's zijn als bijlage aan deze mail/brief toegevoegd.

Belangrijk: Verzoek aan notaris

- [Contactgegevens koper](#)

Gelieve ons te voorzien van het telefoonnummer(s) en e-mailadres(sen) van de kopende partij zodat wij deze in onze administratie kunnen verwerken en met de relatie(s) in contact kunnen komen.

- [Bevestigen bij passeren overdracht](#)

Wanneer de overdracht bij u op kantoor heeft plaatsgevonden ontvangen wij hier graag per e-mail bevestiging van. Ook bij wijzigingen in de overdracht vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

VvE Manager

Overzicht uit debiteurenadministratie:
Voor: De heer I

Betalingsoverzicht d.d. 09-07-2021

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2021	Beginsaldo	100,00	
01-01-2021	VVE-bijdrage jan-2021	20,00	
01-02-2021	VVE-bijdraae feb-2021	20,00	
02-02-2021			120,00
01-03-2021	VVE-bijdrage mrt-2021	20,00	
01-04-2021	VVE-bijdrage apr-2021	20,00	
01-05-2021	VVE-bijdrage mei-2021	20,00	
01-06-2021	VVE-bijdrage jun-2021	20,00	
01-07-2021	VVE-bijdrage jul-2021	20,00	
		-----	-----
		240,00	120,00

Totaal nog te betalen : 120,00 Euro

(t/m juli 2021)

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Executieveiling Hertzogstraat 2

Van: Info

Verzonden: vrijdag 9 juli 2021 17:09

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: Executieveiling Hertzogstraat 2

Geachte mevrouw Bhawan,

U heeft inmiddels vanuit ons een schrijven gekregen waarin de meeste van uw vragen beantwoord worden.

Om dit volledig te maken kan ik u het volgende melden;

2 Nee er zijn geen stookkosten verschuldigd.

5 Er is geen collectieve opstalverzekering. Eigenaren hebben ervoor gekozen dit individueel te voeren.

7 Nee er is geen MJOP aanwezig en volgens de laatste notulen is dit wellicht iets voor de toekomst

8 Nee is ons niets van bekend of er aanschrijvingen zijn

9 Er is geen huishoudelijk reglement aanwezig

Mocht u nog vragen hebben dan verneem ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

VvE Manager



Burgemeester Eisingdon 325 • 2282 MZ Rijswijk
KvK 30202912 • BTW 8158.58.863



Notulen van de 2^e Regl. Vergadering "VvE Paul Krugeraan 231, Hertzogstraat 2/4/4a 's-Gravenhage"

Datum : 28 maart 2019
Locatie : Burgemeester Eisenlaan 325, Rijswijk
Aanvang : 16.30 uur

Aanwezig
Paul Krugeraan 231 :
Hertzogstraat 4 & 4a :

Overig aanwezig :
VvE beheer WijSamen :

Afwezig
Hertzogstraat 2 :

1. Opening en belangrijke mededelingen

De heer Keles opent om 16.30 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De heer Keles zal de vergadering leiden.

2. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

De voorzitter stelt vast dat 2 van de 4 uit te brengen stemmen in middels volmacht vertegenwoordigd zijn. De heer () was op de oorspronkelijke ALV d.d. 5 maart 2019 als enige in persoon aanwezig en heeft voor deze vergadering een volmacht afgegeven. De heer () heeft per e-mail een volmacht afgegeven.

Daar het een 2^e Reglementaire Vergadering betreft kunnen er tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Activeren VvE

Met algemene stemmen gaat de Vergadering akkoord met het activeren van de VvE.

4. Benoemen bestuurder

Met algemene stemmen besluit de vergadering om VvE beheer WijSamen te benoemen als rechtsgeldige bestuurder en administrateur van de VvE. De nieuwe beheerder zal zich als zodanig inschrijven in het handelsregister en een bankrekening openen voor de VvE en zowel een fysiek als digitaal dossier aanmaken voor de VvE. Zodra dit gereed is ontvangen alle eigenaren de notulen tezamen met een welkomstbrief met daarin alle relevante informatie.

5. Beheerovereenkomst VvE beheer WijSamen

Dit komt tijdens de eerstvolgende vergadering aan de orde.

6. Onderhoud

a. Algemene staat van onderhoud

Het complex heeft plusminus 3 jaar geleden groot onderhoud gehad en verkeert naar het zich laat aanzien in goede staat. Er worden verder geen bijzonderheden.

b. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Er wordt besloten geen gebruik te maken van een MJOP Wellicht iets voor in de toekomst.

7. Vaststellen maandbijdrage en openen bankrekening

De heer () heeft middels steminstructie aangegeven bereid te zijn EUR 100,00 per maand te reserveren voor groot onderhoud. De heer () zegt in verband met het opstarten van de VvE en de afwezige leden niet onnodig te belasten, een wat bescheidere bijdrage vast te stellen. De heer () stelt een maandelijkse bijdrage voor van EUR 40,00 om tijdens de eerstvolgende ALV dit besluit te herzien.

adres	tel	e-mail	kvt nr
	fax	website	iban



Met algemene stemmen wordt een maandelijkse VvE-bijdrage vastgesteld van EUR 40,00 per appartementsrecht. Deze zal ingaan per 1 mei 2019.

De Vergadering mandateert de nieuwe beheerder om voor de VvE een bankrekening te openen bij de ABN-AMRO. Sinds de overgang op het gezamenlijke Europese betalingssysteem SEPA (per 1 februari 2014), rekenen banken kosten voor het automatisch incasseren van geldbedragen. Voor de VvE zouden de kosten voor het automatische incasso EUR 10,00 per maand bedragen. Op jaarbasis komt dit neer op EUR 120,00, bovenop de reguliere bankkosten. De VvE beheerder maakt hier geen gebruik en adviseert de leden om in plaats daarvan een periodieke overboeking in te stellen. Hiermee wordt immers hetzelfde bereikt, maar dan geheel kosteloos.

8. Kostenbegroting 2019

De totale kosten voor de VvE bedragen plusminus EUR 18,00 per appartementsrecht. Op basis van de vastgestelde maandelijkse bijdrage van EUR 40,00 spaart de VvE op jaarbasis plusminus EUR 1.000,00 als reserve voor toekomstig onderhoud. De beheerder adviseert om de maandelijkse bijdrage in de toekomst te verhogen.

9. Verzekeringen

a. Collectieve opstalverzekering & W.A.

Momenteel is de VvE niet collectief verzekerd. Het appartementsrecht gelegen op de begane grond (Paul Krugerlaan 231) betreft een shisha lounge welke reeds een eigen opstalverzekering heeft. Hetzelfde geldt voor de andere appartementsrechten.

Met algemene stemmen wordt besloten geen collectieve opstalverzekering af te sluiten voor de VvE. Wellicht in de toekomst.

b. Eenmalige bijdrage i.v.m. opstarten verzekering

Omdat er geen collectieve opstalverzekering wordt opgestart is een eenmalige bijdrage niet vereist.

c. Herbouwwaarde

Eveneens niet van toepassing.

10. Incassomandaat

De vergadering mandateert VvE beheer WijSamen tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van eventuele wanbetalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

11. Rondvraag

Geen.

12. Afsluiting

(- -) sluit de vergadering formeel om 16.45 uur.

adres	telefoonnummer	telefoon	e-mail	kvk nr
WijSamen VvE beheer	020 485 1111	fax	website	iban

Bijlage

45416_opgave bestemming vervolg.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Hertzogstraat 2 informatie bestemmingsplan

Van: @denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 5 augustus 2021 17:12

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: Hertzogstraat 2 informatie bestemmingsplan

Geachte heer/mevrouw Bhawan,

(...) Ik bericht over het gedeelte bestemmingsplan in uw brief over de Hertzogstraat 2. (...) Ten aanzien van het bestemmingsplan het volgende:

Bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is Transvaal met bestemming Gemengd-2, dit kunt u terugvinden op www.ruimtelijkeplannen.nl Onder Gemengd-2 is het volgende toegestaan:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. groen;
- d. kantoor;
- e. langs de Kempstraat en aan het Hoflandplein: maatschappelijk;
- f. wonen;
- g. horeca;

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De onder lid 6.1 genoemde horeca is uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'horeca';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'h' op de plankaart is horeca toegestaan in de categorieën I en II van de staat
- c. De onder lid 6.1 genoemde functies detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk en horeca zijn al

Tot slot wil ik opmerken dat een vergunning voorrang heeft op het bestemmingsplan. Er kan namelijk een vergunning zijn verleend in afwijking van het bestemmingsplan.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

(...)

Juridisch planologisch medewerker

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage

45416_(UITTREKSEL) akte vaststelling veilingvoorwaarden Hertzogstraat 2.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2021.000236.01

(UITTREKSEL)

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN inzake de veiling van **Hertzogstraat 2 te 's-Gravenhage**

Heden, zes augustus tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw Sita Sewpal, geboren te Paramaribo (Suriname) op elf augustus negentienhonderd drieënzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Krishna Doedhnath FAKIERA**, ...enzovoorts, hierna ook te noemen: “verkoper”.

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

A. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP/ EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper de voorwaarden te willen vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van 514 en verder van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna omschreven registergoed.

Op zevententwintig januari tweeduizend zeventien is er een conservatoir beslag gelegd op na te noemen registergoed door (...) enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertig januari tweeduizend zeventien in deel 70965 nummer 194.

Enzovoorts

B. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente '**s-Gravenhage**, sectie **AB**, complexaanduiding **5893-A**, appartementsindex **1**, uitmakende het één/zesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een complex omvattende een winkelhuis, pakhuis, woningen en verdere opstallen, erf en grond, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, Paul Krugerlaan 231 en de Hertzogstraat 2, 4 en 4a, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, groot één are zes en twintig centiare.
Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het registergoed".

C. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ...enzovoorts, hierna ook te noemen "de eigenaar".
Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van levering op dertig augustus negentienhonderd vijfentachtig voor mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden en waarvan een afschrift is overgeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op twee september negentienhonderd vijfentachtig in deel 7214 nummer 70 juncto een akte van verdeling op vijftien mei tweeduizend twaalf voor mr. F.F. Lalmohamed, notaris te 's-Gravenhage, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op zestien mei tweeduizend twaalf in deel 61475 nummer 145; in voormelde akte van levering is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en afstand gedaan van het recht om ontbinding van de betreffende overeenkomst te vorderen; in voormelde akte van verdeling hebben de betrokken partijen elkaar over en weer kwijting en décharge verleend, alsmede afstand gedaan van het recht om ontbinding en vernietiging te vorderen.

D. SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de eigenaar aan verkoper

blijkt uit de administratie van verkoper.

E. RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de eigenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

F. NIET NAKOMING

De eigenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van verkoper in verzuim en is na meerdere aanmaningen van verkoper in verzuim gebleven. Op grond hiervan is verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als executoriaal beslaglegger, in het bijzonder van zijn recht tot openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

G. OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan hiervoor gemeld.

H. VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna verder te noemen: "Rv"), waaronder:

- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
- aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling.

Van voormelde aanzegging blijkt uit het aan deze akte te hechten exploit.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN** **Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:**
Internetveiling.
2. **Wijze van veilen**
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.
De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, hierna te noemen de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag, zeven september tweeduizend éénentwintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**. Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website.
3. **Voorbehoud recht van beraad**
Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsum.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

6. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag.

Mocht de verkoper op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de verkoper desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 26.4 en 12 lid 6 AVVE 2017 in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2,00%) te vergoeden.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning
 3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.
7. **Omzet- en overdrachtsbelasting**
 Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel acht procent (8,00%) overdrachtsbelasting verschuldigd.
 Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.
 De overdrachtsbelasting dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.
8. **Eigenaarslasten**
Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderdvijfennegentig euro en éénennegentig eurocent (€ 295,91) per jaar;
 - rioolheffing: éénhonderdvijftig euro en vijftientachtig eurocent (€ 150,85) per jaar;
 - waterschapslasten: zesentwintig euro en tien eurocent (€ 26,10) per jaar;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: twintig euro (€ 20,00) per maand.
- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de diverse instanties opgegeven bedragen.
 Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.
9. **Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten**
1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek tot en met één september tweeduizend éénnentwintig bedragende éénhonderdzig euro (€ 160,00);

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de betreffende instantie opgegeven bedragen.

- 2a. Aangezien het registergoed niet bestemd is tot bewoning, komen alle kosten van de onderhavige veiling voor rekening van de koper. Dit omvat onder andere de navolgende kosten:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. het honorarium van de notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. indien van toepassing: de kosten van ontruiming;
 - e. de inzetpremie;
 - f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, en/of Website;
 - h. de overige kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - i. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar vigerende bestemmingsplan, waarvan een gedeelte aan deze akte zal worden gehecht en volledig is in te zien op de Website.

Volgens opgave uit Dataland/Vastgoedscanner heeft het registergoed als omschrijving vergunde verbruik "*bijeenkomstfunctie*" en als feitelijk gebruik "*horeca*". Koper wordt erop gewezen dat een (eventuele) horecavergunning niet overdraagbaar is. Voor zover

bekend is het registergoed thans verhuurd aan een nagelstudio. Ingeval een vergunning casu quo een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is voor het huidige gebruik, vergunde gebruik, danwel een toekomstig gebruik, zal koper hiervoor zelf de benodigde werkzaamheden moeten verrichten. Koper draagt zelf het risico van de (on)mogelijkheid van de verkrijging van de eventueel benodigde vergunning casu quo ontheffing van het bedoelde bestemmingsplan. Verkoper en de notaris kunnen hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk voor worden gehouden.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Voor zover bekend is het registergoed niet in gebruik bij de eigenaar maar verhuurd aan een derde danwel derden.

12. Gebruik bij derden?

1. Voor zover bekend is het registergoed verhuurd aan een derde danwel derden.
2. De veiling (en levering) geschiedt derhalve onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Tot op heden is er geen contact geweest met de huurder(s) en beschikt de verkoper niet over een kopie van het huurcontract casu quo huurcontracten dan wel enige andere informatie omtrent de verhuur. Een en ander komt volledig voor rekening en risico van de koper; de verkoper en notaris sluiten elke aansprakelijkheid dienaangaande uit. Mocht er na heden (nadere) informatie betreffende de verhuur aan deze derden zijn ontvangen dan zal deze informatie worden geüpload op de Website.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - staat de verkoper er niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of

regelmatig worden nagekomen.

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

APPARTEMENTENSPLITSING

- 1 Op het registergoed is van toepassing het bepaalde in na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
Het is aan koper bekend dat koper als appartementseigenaar van

- rechtswege lid is van de betreffende vereniging van eigenaars. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor koper 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 deze statuten en reglementen heeft koper kennisgenomen.
2. Koper aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de akte van splitsing opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij verkoper bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

Vereniging van Eigenaren

Koper is hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, voor zover bekend tot en met september tweeduizend eenentwintig thans bedragende éénhonderd zestig euro (€ 160,00).

Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er geen collectieve opstalverzekering is.

Een kopie van de door de Vereniging van Eigenaars beschikbaar gestelde informatie en notulen is in te zien op de Website. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Energie label

De verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee

volledig bekend en vrijwaart de verkoper en de notaris voor alle (eventuele) aanspraken in dat kader.
In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient koper desgewenst zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Diversen

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de Website en www.veilingbijjet.nl te raadplegen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

- de akte levering verleden op dertig augustus negentienhonderd vijfentachtig voor een waarnemer van mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op twee september negentienhonderd vijfentachtig in het register Hypotheken 4, deel 7214 nummer 70;
- de akte van splitsing verleden op zesentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig voor een waarnemer van J.B. Bonninga, destijds notaris te 's-Gravenhage, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers

te Rijswijk op zevenentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4, deel 5092 nummer 18.

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

16. Uitoefening van het recht van executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriale beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan alleen plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.

5. Afmijnen door de Deelnemer kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 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 AVVE.
9. De in lid 8 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.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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.

11. De verkoper en de notaris sluiten iedere aansprakelijkheid inzake de Voorwaarden in verband met internetbieden uit.

Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling niet mogelijk

Aangezien er sprake is van een beslagexecutie is een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek niet mogelijk.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband

met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de verkoop:
 - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
 - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen,
 alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte omschreven Website.

SLOT

Deze proces-verbaalakke is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, om veertien uur negen minuten (14:09).

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45416.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2021.000236.01

(UITTREKSEL)

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN inzake de veiling van **Hertzogstraat 2 te 's-Gravenhage**

Heden, zes augustus tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw Sita Sewpal, geboren te Paramaribo (Suriname) op elf augustus negentienhonderd drieënzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Krishna Doedhnath FAKIERA**, ...enzovoorts, hierna ook te noemen: “verkoper”.

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

A. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP / EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper de voorwaarden te willen vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van 514 en verder van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna omschreven registergoed.

Op zevententwintig januari tweeduizend zeventien is er een conservatoir beslag gelegd op na te noemen registergoed door (...) enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertig januari tweeduizend zeventien in deel 70965 nummer 194.

Enzovoorts

B. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een winkelruimte met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Hertzogstraat 2 te 2572 VZ 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente '**s-Gravenhage**, sectie **AB**, complexaanduiding **5893-A**, appartementsindex **1**, uitmakende het één/zesde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een complex omvattende een winkelhuis, pakhuis, woningen en verdere opstallen, erf en grond, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, Paul Krugerlaan 231 en de Hertzogstraat 2, 4 en 4a, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 1885, groot één are zes en twintig centiare.
Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het registergoed".

C. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ...enzovoorts, hierna ook te noemen "de eigenaar".
Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van levering op dertig augustus negentienhonderd vijftientacht voor mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden en waarvan een afschrift is overgeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op twee september negentienhonderd vijftientacht in deel 7214 nummer 70 juncto een akte van verdeling op vijftien mei tweeduizend twaalf voor mr. F.F. Lalmohamed, notaris te 's-Gravenhage, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op zestien mei tweeduizend twaalf in deel 61475 nummer 145; in voormelde akte van levering is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en afstand gedaan van het recht om ontbinding van de betreffende overeenkomst te vorderen; in voormelde akte van verdeling hebben de betrokken partijen elkaar over en weer kwijting en décharge verleend, alsmede afstand gedaan van het recht om ontbinding en vernietiging te vorderen.

D. SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de eigenaar aan verkoper

blijkt uit de administratie van verkoper.

E. RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de eigenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

F. NIET NAKOMING

De eigenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van verkoper in verzuim en is na meerdere aanmaningen van verkoper in verzuim gebleven. Op grond hiervan is verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als executoriaal beslaglegger, in het bijzonder van zijn recht tot openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

G. OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan hiervoor gemeld.

H. VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna verder te noemen: "Rv"), waaronder:

- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
- aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling.

Van voormelde aanzegging blijkt uit het aan deze akte te hechten exploit.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN** **Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:**
Internetveiling.
2. **Wijze van veilen**
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.
De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, hierna te noemen de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag, zeven september tweeduizend éérentwintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**. Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website.
3. **Voorbehoud recht van beraad**
Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsum.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

6. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag.

Mocht de verkoper op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de verkoper desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 26.4 en 12 lid 6 AVVE 2017 in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2,00%) te vergoeden.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning
 3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.
7. **Omzet- en overdrachtsbelasting**
 Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel acht procent (8,00%) overdrachtsbelasting verschuldigd.
 Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.
 De overdrachtsbelasting dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.
8. **Eigenaarslasten**
Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: tweehonderdvijfennegentig euro en éénennegentig eurocent (€ 295,91) per jaar;
 - rioolheffing: éénhonderdvijftig euro en vijftientachtig eurocent (€ 150,85) per jaar;
 - waterschapslasten: zesentwintig euro en tien eurocent (€ 26,10) per jaar;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: twintig euro (€ 20,00) per maand.
- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de diverse instanties opgegeven bedragen.
 Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.
9. **Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten**
1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek tot en met één september tweeduizend éénnentwintig bedragende éénhonderdzig euro (€ 160,00);

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de betreffende instantie opgegeven bedragen.

- 2a. Aangezien het registergoed niet bestemd is tot bewoning, komen alle kosten van de onderhavige veiling voor rekening van de koper. Dit omvat onder andere de navolgende kosten:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. het honorarium van de notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. indien van toepassing: de kosten van ontruiming;
 - e. de inzetpremie;
 - f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, en/of Website;
 - h. de overige kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - i. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar vigerende bestemmingsplan, waarvan een gedeelte aan deze akte zal worden gehecht en volledig is in te zien op de Website.

Volgens opgave uit Dataland/Vastgoedscanner heeft het registergoed als omschrijving vergunde verbruik "*bijeenkomstfunctie*" en als feitelijk gebruik "*horeca*". Koper wordt erop gewezen dat een (eventuele) horecavergunning niet overdraagbaar is. Voor zover

bekend is het registergoed thans verhuurd aan een nagelstudio. Ingeval een vergunning casu quo een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is voor het huidige gebruik, vergunde gebruik, danwel een toekomstig gebruik, zal koper hiervoor zelf de benodigde werkzaamheden moeten verrichten. Koper draagt zelf het risico van de (on)mogelijkheid van de verkrijging van de eventueel benodigde vergunning casu quo ontheffing van het bedoelde bestemmingsplan. Verkoper en de notaris kunnen hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk voor worden gehouden.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Voor zover bekend is het registergoed niet in gebruik bij de eigenaar maar verhuurd aan een derde danwel derden.

12. Gebruik bij derden?

1. Voor zover bekend is het registergoed verhuurd aan een derde danwel derden.
2. De veiling (en levering) geschiedt derhalve onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Tot op heden is er geen contact geweest met de huurder(s) en beschikt de verkoper niet over een kopie van het huurcontract casu quo huurcontracten dan wel enige andere informatie omtrent de verhuur. Een en ander komt volledig voor rekening en risico van de koper; de verkoper en notaris sluiten elke aansprakelijkheid dienaangaande uit. Mocht er na heden (nadere) informatie betreffende de verhuur aan deze derden zijn ontvangen dan zal deze informatie worden geupload op de Website.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - staat de verkoper er niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of

regelmatig worden nagekomen.

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

APPARTEMENTENSPLITSING

- 1 Op het registergoed is van toepassing het bepaalde in na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
Het is aan koper bekend dat koper als appartementseigenaar van

- rechtswege lid is van de betreffende vereniging van eigenaars. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor koper 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 deze statuten en reglementen heeft koper kennisgenomen.
2. Koper aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de akte van splitsing opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij verkoper bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

Vereniging van Eigenaren

Koper is hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, voor zover bekend tot en met september tweeduizend eenentwintig thans bedragende éénhonderdzig euro (€ 160,00).

Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er geen collectieve opstalverzekering is.

Een kopie van de door de Vereniging van Eigenaars beschikbaar gestelde informatie en notulen is in te zien op de Website. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee

volledig bekend en vrijwaart de verkoper en de notaris voor alle (eventuele) aanspraken in dat kader.
In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient koper desgewenst zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Diversen

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de Website en www.veilingbijjet.nl te raadplegen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

- de akte levering verleden op dertig augustus negentienhonderd vijfentachtig voor een waarnemer van mr. J.J. Drost, destijds notaris te 's-Gravenhage, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage op twee september negentienhonderd vijfentachtig in het register Hypotheken 4, deel 7214 nummer 70;
- de akte van splitsing verleden op zesentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig voor een waarnemer van J.B. Bonninga, destijds notaris te 's-Gravenhage, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers

te Rijswijk op zevenentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4, deel 5092 nummer 18.

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

16. Uitoefening van het recht van executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriale beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan alleen plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.

5. Afmijnen door de Deelnemer kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 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 AVVE.
9. De in lid 8 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.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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.

11. De verkoper en de notaris sluiten iedere aansprakelijkheid inzake de Voorwaarden in verband met internetbieden uit.

Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling niet mogelijk

Aangezien er sprake is van een beslagexecutie is een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek niet mogelijk.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband

met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de verkoop:
 - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
 - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen,
 alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte omschreven Website.

SLOT

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, om veertien uur negen minuten (14:09).