

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
HENRY MOOREPASSAGE 286 TE CAPELLE AAN DEN IJSSEL**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op woensdag twee november tweeduizend tweeëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur) in het Vendu Notarishuis te Rotterdam, Kipstraat 54 aldaar, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website.

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

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

1. **Akte van hypotheek:**
de akte, op vijftientwintig januari tweeduizend negentien verleden voor mr. M.A. Dekker, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op diezelfde dag in deel 75149 nummer 200, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.
2. **AVVE:**
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.
4. **Eigenaar:**
Enzovoorts.
5. **Handleiding:**
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website.
6. **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde

recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.

7. **Kadaster:**
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
8. **Notaris:**
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
9. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
10. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
11. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
 - A. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **HENRY MOOREPASSAGE 286 TE CAPELLE AAN DEN IJSSEL**, postcode 2907 MG, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 4800 A-255, uitmakende het zesendertig/drieduizendste (36/3.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gebouw bestaande uit vier (4) woonlagen, bevattende drieënvijftig (53) flatwoningen, drieëntwintig (23) bergingen, trappenhuizen, liften, hallen, gangen en galerijen, aan de Henry Moorepassage 226 tot en met 330 (even nummers) te Capelle aan den IJssel, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 4800 A-4, welk laatstgemelde appartementsrecht uitmaakt het eenhonderdzeventig/éénduizendste (170/1000e) aandeel in de hoofdgemeenschap bestaande uit de percelen grond met het zich daarop bevindende complex bestaande uit vijf (5) flatgebouwen met gezamenlijk souterrain, stoepen, buitentrappen, hellingsbanen, poorten en verder toebehoren aan de Henry Moorepassage 2 tot en met 76 (even nummers), 78 tot en met 224 en 226 tot en met 330 (even nummers) alsmede aan de Mari Andriessenrade 2 tot en met 88 (even nummers) en Rodinrade 30 tot en met 106 (even nummers), alles te Capelle aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 3845, groot zeventien are vierenzeventig centiare en nummer 3837, groot zesenzeventig are zevenennegentig centiare;
 - B. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend **HENRY MOOREPASSAGE (ONGENUMMERD) TE CAPELLE AAN DEN IJSSEL**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 4800 A-421, uitmakende het zeven/vijfduizendste (7/5.000ste) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het souterrain zich bevindende in het woningcomplex aan de Rodinrade, de Henry Moorepassage en de Mari Andriessenrade, ongenummerd, te Capelle aan den IJssel, omvattende

eenhonderdenvijftig bergingen en eenhonderdtachtig parkeerplaatsen, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D, nummer 4800 A-6, uitmakende het tweehonderdtwee/éénderduizendste (202/1000e) aandeel in de hiervoor onder A. omschreven hoofdgemeenschap.

12. **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 de Website wil bieden.
13. **Registratienotariss:**
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).
14. **Roerende Zaken:**
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.
15. **Schuldenaar:**
de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
16. **Verkoper:**
de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, enzovoorts.
17. **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.
18. **Website:**
www.openbareverkoop.nl, en/of www.veilingbiljet.nl
19. **Zekerheidsrechten:**
het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op vijftientwintig januari tweeduizend negentien in deel 74890 nummer 177, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris mr. M.A. Dekker.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken.

SPLITSING APPARTEMENTEN

Voormelde gemeenschap waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van hoofdsplitsing / kwalitatieve verbintenis, op negentien

april tweeduizend twee, verleden voor mr. A. de Jong, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op tweeëntwintig april tweeduizend twee in deel 22125 nummer 34.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Rodinrade, H. Moorepassage, M. Andriessenrade te Capelle aan den IJssel", gevestigd te Capelle aan den IJssel.

Voorts is voormelde gemeenschap waarvan een deel van het Registergoed (A-255) deel uitmaakt, ondergesplitst in appartementsrechten (A-4) bij akte van ondersplitsing (woonappartementen), op negentien april tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. A. de Jong, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op tweeëntwintig april tweeduizend twee in deel 22126 nummer 4.

Bij gemelde akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars H. Moorepassage 226 tot en met 330 te Capelle aan den IJssel", gevestigd te Capelle aan den IJssel.

Vervolgens is voormelde gemeenschap waarvan een deel van het Registergoed (A-421) deel uitmaakt, ondergesplitst in appartementsrechten (A-6) bij akte van ondersplitsing (souterrain), op dertien september tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. A. de Jong, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op zestien september tweeduizend twee in deel 22561 nummer 39.

Bij gemelde akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars H. Moorepassage, Rodinrade en Mari Andriessenrade souterrain te Capelle aan den IJssel", gevestigd te Capelle aan den IJssel.

Mede in verband met een akte proces-verbaal van verbetering in aanvulling op gemelde akte van ondersplitsing (souterrain) op achttien april tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr. A. de Jong, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op negentien april tweeduizend dertien in deel 62797 nummer 69.

Bij de voormelde akte van hoofdsplitsing en akte van ondersplitsing (woonappartementen) is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W.

Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11905 nummer 1, met de in voormelde akten opgenomen wijzigingen en aanvullingen daarop, van toepassing verklaard en is het reglement integraal opgenomen in voormelde akten.

Bij de voormelde akte van ondersplitsing (souterrain) is tevens het reglement van splitsing vastgesteld.

De boekjaren van de verenigingen van eigenaars vallen samen met het kalenderjaar.

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

- uit de voormelde akten van splitsing;
- uit het reglementen van splitsing waarnaar in de voormelde akten van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de verenigingen van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)n opgestelde huishoudelijke reglement(en).

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

Aan deze akte worden **gehecht** één of meer geschriften waarin de navolgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de Eigenaar op heden aan de vereniging verschuldigde bedragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Toestemming vereniging van eigenaars

Voor het in gebruik nemen van het Registergoed door de koper of door anderen is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig, behoudens het bepaalde in de artikelen 24 tot en met 26 van het reglement vastgesteld bij gemelde akte van ondersplitsing (woonappartementen) en artikelen 24 tot en met 26 van het reglement vastgesteld bij gemelde akte van ondersplitsing (souterrain).

ZEKERHEIDSRECHTEN

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

BEGIN CITAAT

Het recht van hypotheek wordt verleend tot zekerheid voor de promptte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene Voorwaarden is omschreven, waaronder is begrepen gemelde hoofdsom ad een honderd vijf en dertig duizend euro (€ 135.000,00), tot een totaalbedrag van eenhonderdveertig procent (140%) van de gemelde hoofdsom ad een honderd vijf en dertig duizend euro (€ 135.000,00), derhalve een honderd negen en tachtig duizend euro (€ 189.000,00).

EINDE CITAAT

5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet gegaan.
6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot

zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

BORGTOCHT/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed onder A. op heden bezwaard met een executoriaal beslag ten behoeve van de vereniging **Vereniging van eigenaars H. Moorepassage 226 tot en met 330 te Capelle aan den IJssel**, statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel, domicilie kiezende ten kantore van gerechtsdeurwaarders A.Ch. Boiten, A.I. Haan en J. van der Lubbe-Luhrs te 's-Gravenhage aan de Regulusweg 11 en ten kantore van gerechtsdeurwaarder C.P. Doelman te Amsterdam aan de Akersingel 182, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op veertien maart tweeduizend tweeëntwintig in deel 82927 nummer 22.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

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

AANZEGGING

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

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslaglegger.

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

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en

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

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

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

1. Wijze van veilen

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

2. Wijze van bieden

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

3. Bieden voor een ander

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

4. Inzetpremie

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

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

5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen en/of waarborgsommen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de hierna vermelde eventueel achterstallige lasten. De volgende eigenaarslasten en achterstanden betreffende het Registergoed komen voor rekening van de Koper:

- de aan de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek, te weten de over het lopende en voorafgaande boekjaar verschuldigde termijnen van de bijdrage alsmede de eventuele éénmalige extra bijdrage en de administratiekosten in verband met de overdracht;
- de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Onder het Registergoed zijn ook begrepen de aanspraken van de Eigenaar ter zake van het Registergoed op de vereniging van eigenaars en/of op door die vereniging en/of derden ter zake van voormelde gemeenschap gehouden reserve-en/of onderhoudsfondsen. Voor zover aanwezig gaan de aandelen van de Eigenaar in de bij de verenigingen van eigenaars aanwezige reserve-en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de Koper.

Uit een door de administrateur van de vereniging van eigenaars verstrekte opgave blijkt dat het saldo van de reserve-en/of onderhoudsfondsen terzake het

Registergoed onder A. bedraagt vijftientigduizend negenhonderdvijfenzeventig euro (€ 85.975,00). Het aandeel van de Eigenaar in dat saldo bedraagt eenduizend eenendertig euro en zeventig cent (€ 1.031,70).

Uit een door de administrateur van de vereniging van eigenaars verstrekte opgave blijkt dat het saldo van de reserve-en/of onderhoudsfondsen terzake het Registergoed onder B. bedraagt vierenvierentigduizend vierhonderdnegenentachtig euro (€ 44.489,00). Het aandeel van de Eigenaar in dat saldo bedraagt tweeënzestig euro en achtentwintig cent (€ 62,28).

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

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

7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

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

8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen

deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn er geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Mededeling Gemeente Dordrecht:

De gemeente Dordrecht heeft ten aanzien van het Registergoed het volgende schriftelijk medegedeeld, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

Op dit moment geldt er in de gemeente geen opkoopbescherming. Wel is de gemeente voornemens dit op korte termijn in te voeren. Ook willen wij u erop wijzen dat kamerverhuur niet toegestaan is onder het nieuwe paraplubestemmingsplan wat nu ter inzage ligt.

EINDE CITAAT

Bijzondere bepaling terzake vervreemding van een appartementsrecht:

Ten aanzien van het Registergoed is in voormelde akte van ondersplitsing (souterrain) het volgende bepaald, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. *Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en/of bewoning en van erfpacht.*

Een verkrijger van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging of parkeerplaats is, indien de verkrijging daarvan

niet samenvalt met de verkrijging van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, verplicht de toestemming van het bestuur van de hoofdvereniging van eigenaars te vragen alvorens dit privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.

EINDE CITAAT

Fundering:

Blijkens de funderingsviewer van de website van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) is ten aanzien van het Registergoed het volgende op de website gemeld, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

Dit postcodegebied (2907MG) bevat 40 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Laagveengebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang.

EINDE CITAAT

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

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

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

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

Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Energielabel

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

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische,

milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van levering (deel 74890 nummer 177).

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

BEGIN CITAAT

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:

"Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper sub 1.a. genoemd het verkochte in eigendom verkreeg waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Begin citaat:

"Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in een akte van transport op negentwintig december negentienhonderddrieëntachtig verleden voor Mr. A.J.M. van Velzen, notaris te Den Haag, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op negen januari negentienhonderdvierentachtig in deel 8162 nummer 21 luidende als volgt. "B2 op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Capelle aan den IJssel", hierna te noemen "de Algemene Verkoopvoorwaarden" vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente van vier april negentienhonderdzesenzestig en opgenomen in een akte verleden op veertien juni negentienhonderdzesenzestig voor W. van der Meulen, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, gewijzigd bij besluit van de raad van die gemeente van achtentwintig juni negentienhonderdzesenzeventig, goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland bij beschikking G.S. nummer B 42131 van achtentwintig juli negentienhonderdzesenzeventig, welke wijziging werd opgenomen in een akte

verleden op zevenentwintig september negentienhonderdzesenzeventig voor L.J. Hyllarides, notaris te Capelle aan den IJssel, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 5261 nummer 17, met dien verstande dat blijkens de koopovereenkomst enkele wijzigingen zijn aangebracht zodat de te dezer zake van belang zijnde bepalingen luiden als volgt: Artikel 1

- 1. de gemeente verleent geen vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, noch voor haar onbekende erfdienstbaarheden of lasten, welke men beweren mocht op het gekochte te hebben, zijnde haar geen op het verkochte rustende erfdienstbaarheden of lasten bekend.*
- 2. het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van huur, pacht en eventuele andere gebruiksrechten.*
- 3. de koopster is verplicht tot naleving van al zodanige verplichtingen als bij de verkrijging van het verkochte onroerend goed op de gemeente overgingen, voor zover laatstgenoemde is gehouden deze verplichtingen op te leggen.*
- 4. de gemeente draagt aan de koopster over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke zij tegen haar rechtsvoorgangers in de eigendom of tegen derden terzake van het verkochte onroerend goed heeft.*
- 5. onder- of overmaat zal aan de gemeente, noch aan de koopster enig recht verlenen.*
- 6a. de koopster moet het verkochte zo spoedig mogelijk door of vanwege de bewaarder der hypotheken, het kadaster en de scheepsbewijzen te Rotterdam doen opmeten en het resultaat daarvan ter kennis van de gemeente brengen door toezending van een exemplaar der betrekkelijke uittreksels uit de plans en leggers van het kadaster.*
- b. onverminderd in het artikel II, sub 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bepaalde moet voor het verlijden van de transportakte in elk geval een voorlopige perceelsvorming hebben plaatsgevonden, waarvan het resultaat op de sub a. omschreven wijze ter kennis van de gemeente Capelle aan den IJssel is gebracht.*
- c. indien voor het verlijden van de transportakte slechts een voorlopige perceelsvorming heeft plaatsgevonden, moet de koopster zo spoedig mogelijk, doch in elk geval onmiddellijk na voltooiing der hierna te vermelden bebouwing, op de sub a. omschreven wijze de definitieve meting aanvragen en ter kennis van de gemeente Capelle aan den IJssel brengen.*
- 7. alle kosten en rechten op de verkoop en de levering vallende alsmede de kosten van de sub 6 van dit artikel bedoelde kadastrale opmeting zijn voor rekening van de koopster.*

Artikel III

- 1. de koopster moet het verkochte terrein zelve doen bebouwen zoals in het desbetreffende (voorlopige) koopcontract en in het desbetreffende raadsbesluit tot verkoop van bouwterrein nader is omschreven.*

2. met deze bouw zal - behoudens door Burgemeester en Wethouders van Capelle aan den IJssel op gronden van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel – uiterlijk zes maanden nadat het desbetreffende raadsbesluit tot verkoop van bouwterrein door gedeputeerde staten of ingeval van beroep door de Kroon zal zijn goedgekeurd, doch niet eerder dan na goedkeuring van het onderhavige bouwplan door de Centrale Beleggings Raad van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, moeten worden aangevangen en regelmatig en met bekwame spoed moeten worden doorgegaan, zo, dat deze uiterlijk vierhonderd werkbare werkdagen na goedkeuring van bovenbedoelde raadsbesluit, doch niet eerder dan uiterlijk vierhonderd werkbare werkdagen na goedkeuring van het onderhavige bouwplan door de Centrale Beleggings Raad van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, zal zijn voltooid.
3. tenzij de in sub 1 en 2 bedoelde bebouwing is voleindigd en een desbetreffende verklaring door Burgemeester en Wethouders zal zijn afgegeven, zal of zullen het verkochte en/of de op het zelve gestichte of te stichten opstallen, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van Capelle aan den IJssel niet geheel of gedeeltelijk mogen worden vervreemd of met zakelijke genotsrechten worden bezwaard.
4. indien de koopster in strijd met één der sub 1 en 2 van dit artikel genoemde bepalingen handelt, zal zij, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot vijf en twintig procent van de koopsom aan de gemeente Capelle aan den IJssel moeten betalen, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende, van deze afkomstige aanmaning.
5. indien de koopster in strijd met de sub 3 van dit artikel genoemde bepalingen handelt, zal zij, zonder datingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, bij wege van schadevergoeding een som, groot eenhonderd vijf en twintig procent van de koopsom aan de gemeente Capelle aan den IJssel moeten betalen, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende van deze afkomstige aanmaning.
6. de koopster maakt zich sterk, dat, onverschillig of aan het sub 8 van dit artikel bepaalde al dan niet is voldaan, alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede alle andere eventuele gebruikers van het geheel of gedeeltelijk verkochte of de daarop te stichten opstallen, de hiervoren op haar koopster gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen zullen nakomen en verbindt zich bij overtreding de sub 4 van dit artikel genoemde schadevergoeding te betalen.
7. Indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de sub 4 of 5 van dit artikel genoemde schadevergoeding, onverschillig uit welken hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hun aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem, die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in eigendom, voor zover deze voor de betreffende schadevergoeding mede aansprakelijk mochten zijn.

8. Zolang de bouw overeenkomstig het bepaalde sub 1 en 2 van dit artikel niet is voltooid, moeten bij elke gehele of gedeeltelijk vervreemding van het gekochte, waartoe volgens het bepaalde sub 3 van dit artikel toestemming is gegeven, de hiervoren in dit artikel gestelde bepaling, alsmede deze bepaling (8) in de akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen onder gebondenheid van de overdragende partij, die zulks geheel of gedeeltelijk verzuimt, respectievelijk – in geval meerdere personen gezamenlijk als overdragende partij optreden – onder gehoudenheid van deze allen als hoofdelijke debiteuren, om, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal nodig zijn, bij wege van schadevergoeding aan de gemeente Capelle aan den IJssel een som groot vijf en twintig procent van de koopsom te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

B. 3. Koopster verplicht zich gemelde percelen bouwgrond zelve te doen bebouwen met tweehonderdvierentachtig woningen in de sector premie-huur, alsmede een verhoogd voetgangersgebied cum annexis, zulks met inachtneming van het hieromtrent tussen partijen bekende schetsplan en overeenkomstig de daartoe door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel ingevolge de desbetreffende bepalingen van de Woningwet en de Bouwverordening te verlenen bouwvergunning. Wijzigingen van het in deze voorwaarde bedoelde bouwplan behoeven de goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders.

B. 4a. Koopster stemt ermee in, dat de in deze overeenkomst bedoelde woningen door de Kabeltelevisie Capelle aan den IJssel B.V. te Capelle aan den IJssel worden voorzien van signaalkabels ten behoeve van de ontvangst van radio- en televisiesignalen en dat deze kabels aangesloten worden op de centrale antennevoorziening van voormelde vennootschap;

b. Koopster verplicht zich de kosten van aansluiting op het onder a. bedoelde net, binnen één maand na daartoe strekkende van de besloten vennootschap, onder a bedoeld, afkomstige aanmaning te voldoen.

B5. Koopster zal op het door haar gekochte terrein voor haar rekening ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel tenminste tweehonderdachtenveertig (248) parkeerplaatsen voor personenauto's (doen) aanleggen en als zodanig in stand houden.

Partijen komen overeen, dat de onder de woningen gelegen parkeerplaatsen door de koopster of haar rechtsopvolgers zullen worden verhuurd aan de huurder van de bovengelegen woningen.

B. 6a. Koopster zal een zogenaamd verhoogd voetgangersgebied met inbegrip van toegangstrappen, hellingbanen en bordessen (doen) bouwen overeenkomstig bestek en tekeningen van Architectengroep Sigmond B.V. te Heerlen, welke de goedkeuring van de hoofddirecteur van de dienst van de openbare werken van Capelle aan den IJssel behoeven. Het verhoogd voetgangersgebied cum annexis staat aangegeven met ruitarcering op de aan deze akte gehechte grondverkoop tekening nummer 910/B;

b. de afwerking aan de bovenzijde van bedoeld verhoogd voetgangersgebied zal

door en voor rekening van koopster worden aangelegd en wat betreft de afwerking, bestaan uit tegels, afwaterend gelegd in een mortel op een waterdichte ondergrond. Drie maanden nadat een aanvang is gemaakt met de bouw van het verhoogd voetgangersgebied cum annexis, zal de gemeente aan de koopster een bijdrage in de kosten betalen van twee miljoen achthonderdvijfendertigduizend gulden (f 2.835.000,00) te verhogen met de krachtens de Wet op de Omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig verschuldigde belasting;

c. koopster stemt er mee in, dat voormeld verhoogd voetgangersgebied cum annexis zal worden aangemerkt als openbare weg, als bedoeld in artikel IV, lid 1 sub III van de Wegenwet. De gemeente aanvaardt de verplichting tot beheer en schoonhouden van het wegdek van dat Partijen komen overeen, dat de onder de woningen gelegen parkeerplaatsen door de koopster of haar rechtsopvolgers zullen worden verhuurd aan de huurder van de bovengelegen woningen.

B. 6a. Koopster zal een zogenaamd verhoogd voetgangersgebied met inbegrip van toegangstrappen, hellingbanen en bordessen (doen) bouwen overeenkomstig bestek en tekeningen van Architectengroep Sigmond B.V. te Heerlen, welke de goedkeuring van de hoofddirecteur van de dienst van de openbare werken van Capelle aan den IJssel behoeven. Het verhoogd voetgangersgebied cum annexis staat aangegeven met ruitarcering op de aan deze akte gehechte grondverkoop tekening nummer 910/B;

b. de afwerking aan de bovenzijde van bedoeld verhoogd voetgangersgebied zal door en voor rekening van koopster worden aangelegd en wat betreft de afwerking, bestaan uit tegels, afwaterend gelegd in een mortel op een waterdichte ondergrond. Drie maanden nadat een aanvang is gemaakt met de bouw van het verhoogd voetgangersgebied cum annexis, zal de gemeente aan de koopster een bijdrage in de kosten betalen van twee miljoen achthonderdvijfendertigduizend gulden (f 2.835.000,00) te verhogen met de krachtens de Wet op de Omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig verschuldigde belasting;

c. koopster stemt er mee in, dat voormeld verhoogd voetgangersgebied cum annexis zal worden aangemerkt als openbare weg, als bedoeld in artikel IV, lid 1 sub III van de Wegenwet. De gemeente aanvaardt de verplichting tot beheer en schoonhouden van het wegdek van dat voetgangersgebied cum annexis en wordt aansprakelijk voor de gevolgen van het op ondeugdelijke wijze verrichten van betreffende schoonmaakwerkzaamheden;

d. de gemeente vrijwaart de koopster en haar rechtsopvolgers onvoorwaardelijk en zonder enige beperking terzake van alle akties, aanspraken of rechtsvorderingen, die derden jegens koopster en haar rechtsopvolgers pretenderen te hebben, ter zake van aan deze derden veroorzaakte schade in de ruimste zin, ontstaan door het gebruik door deze derden van het verhoogd voetgangersgebied cum annexis, veroorzaakt door het niet, niet tijdig, niet behoorlijk uitoefenen respectievelijk uitvoeren van het beheer en schoonhouden

van de bovenzijde van het verhoogd voetgangersgebied;

e. koopster of haar rechtverkrijgende(n) is (zijn) jegens de gemeente verplicht de voormelde werken en constructies, welke tezamen het verhoogd voetgangersgebied vormen, technisch (bouwkundig) geheel voor haar (hun) rekening te onderhouden en in stand te houden zolang de aangrenzende bebouwing geheel of gedeeltelijk in stand blijft en alle daarvoor noodzakelijke onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op eerste vordering van de gemeente te (doen) verrichten;

indien die werkzaamheden niet tijdig of naar het oordeel van de gemeente op onvoldoende wijze worden uitgevoerd zal de gemeente die werkzaamheden voor rekening van de betrokken eigenaar doen uitvoeren;

f. de aansprakelijkheid ex artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de sub e bedoelde werken en constructies rust op de koopster of haar rechtverkrijgende(n) en is op dit gebouwde van overeenkomstige toepassing;

g. koopster of haar rechtverkrijgende(n) is (zijn) jegens de gemeente verplicht het verhoogd voetgangersgebied cum annexis slechts als één geheel te vervreemden;

h. de kosten van aanleg en onderhoud van de openbare verlichting op het verhoogd voetgangersgebied cum annexis komen voor de rekening van de gemeente;

i. het is koopster na overleg en goedkeuring van/met de directie van de dienst van openbare werken toegestaan het verhoogd voetgangersgebied nader in te richten.

B7. koopster zal ten genoegen van de gemeente ruimtelijke voorzieningen treffen en in goede staat onderhouden, welke strekken tot het verzamelen, het opslaan en afvoeren van huisvuil, emballage, fust en dergelijke.

B10. de hemelwaterafvoeren worden door en voor rekening van de koopster aangelegd. Het onderhoud, door koopster, sterkt zich uit tot de eigendomsgrenzen op maaivelddniveau.

B11. de kosten van de aan te leggen blokaansluitingen van de bebouwing op het gemeentelijk riool zijn voor rekening van koopster. De kosten van het onderhoud, het vervangen, het vernieuwen hieronder begrepen, zijn tot de eigendomsgrenzen op maaivelddniveau voor rekening van de koopster.

B12 Erfdienstbaarheden

De comparanten sub I en III handelend als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen de volgende erfdienstbaarheden, inhoudende de verplichtingen ten laste van de door het Fonds gekochte gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 1329 en 716 (beide gedeeltelijk) als lijdend erf en ten behoeve van de aan de Gemeente Capelle aan den IJssel in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale percelen als heersend erf, te weten:

a. de erfdienstbaarheid tot het dulden van kabels, draden en dergelijke, te weten: dat de eigenaren van het lijdend erf om niet mogen gedogen, dat ten behoeve

van de gemeente Capelle aan den IJssel of openbare nutsbedrijven, voor openbare doeleinden isolatoren, kabels, draden, leidingen, straatnaam- en aanduidingsborden en dergelijke met bijbehorende werken op, aan of boven de op het lijdend erf te realiseren bebouwing zullen worden aangebracht en onderhouden;

b. de erfdienstbaarheid tot het hebben van een schoonwaterriool, duikers en riolering, te weten:

de verplichting, dat de eigenaren van het lijdend erf moeten gedogen dat in het lijdend erf aanwezig zijn een schoonwaterriool, duikers en een riolering, een en ander zoals met onderbroken lijnen op de aan deze akte gehechte tekening 910b is aangegeven;

B13 Voorts wordt bij deze gevestigd door de comparanten sub I en III, handelend als gemeld, ten behoeve van de door het Fonds gekochte gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente Capelle aan den IJssel, sectie D nummer 1329 en 716 (beide gedeeltelijk) en ten laste van de onmiddellijk om het gekochte gelegen gronden, welke aan de gemeente Capelle aan den IJssel in eigendom verblijven, welke gronden eveneens deel uitmaken van voormelde kadastrale percelen de erfdienstbaarheid tot het hebben van fundamenteën, leidingen, overbouwingen, luifels en dakoverstekken in, op en boven het lijdend erf.

B14 Indien de gemeente in het kader van haar overheidstaak terzake van die fundamenteën, luifels of dakoverstekken of krachtens verordening enige bijdrage of vergoedingen mocht heffen, zal het aldus betaalde direct na ontvangst door de gemeente worden gerestitueerd aan de eigenaren van het heersend erf, sub B13 vermeld, met dien verstande evenwel, dat de gemeente het recht behoudt om krachtens verordening precariorechten te heffen voor reclames boven openbare grond aan de bebouwing naast en boven het verhoogd voetgangersgebied. Deze restitutie geldt overigens uitsluitend voor die werken en overbouwingen, welke deel uitmaken van, of rechtstreeks voortvloeien uit de door koopster uit hoofde van deze overeenkomst te realiseren bebouwing.

B15 Voor iedere overtreding of bij niet nakoming van een der bepalingen genoemd onder B4, 5, a, b, e en g, 7, 10, 11 en 12 is de koopster, zonder dat de ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, aan de gemeente Capelle aan den IJssel een boete verschuldigd van tweehonderdvijftigduizend gulden (f 250.000,00) welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van het college van Burgemeester en Wethouders afkomstige aanmaning. B16 De bepalingen B4, 5, 6a, b, e en g, 7, 10, 11 en 12, alsmede deze bepalingen moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijgers van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding tot dat doel woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete,

ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, berekend naar vijftientig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde van het verzuim te verbeuren door de koopster en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht en in geval van meerdere verkrijgers door hen als hoofdelijke schuldenaren, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, onverminderd het recht van de gemeente Capelle aan den IJssel om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen. Deze bepaling heeft de strekking van de bepaling als bedoeld in artikel 6.5.3.4 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

B17 In afwijking van het bepaalde in de voorwaarden B15 en B16 zal koopster bij overtreding en/of verzuim in gebreke zijn nadat de koopster door het College van Burgemeester en Wethouders van de overtreding en/of verzuim schriftelijk in kennis is gesteld en de bij de in kennisstelling gegeven redelijke termijn zal zijn verlopen.”

Kwalitatieve verplichting

Met betrekking tot de ten aanzien van het verkochte aangegane kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar het in gemelde akte van hoofdsplitsing/kwalitatieve verplichting gestelde, woordelijk luidende:

“In het Gebouw bevinden zich enkele technische ruimten waarin ondermeer technische installaties (regelkamers voor de stadsverwarming) zijn geplaatst, welke technische Installaties eigendom zijn van N.V. Eneco en dienen ten nutte van het Gebouw en de daaromheen gelegen eengezinswoningen en appartementencomplexen. De Vennootschap en N.V. Eneco zijn overeengekomen dat door de Vennootschap ten behoeve van N.V. Eneco een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijke Wetboek wordt aangegaan inhoudende de verplichting:

- 1. tot het dulden en gedogen dat gemelde technische installaties door N.V. Eneco in de technische ruimten worden/zijn geplaatst en worden gehouden;*
- 2. tot het dulden en gedogen dat Eneco zich toegang verschaft tot de technische ruimten voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de technische installaties;*

een en ander onder de verplichting van Eneco tot het schoonhouden van het gedeelte van de technische ruimten waar de technische installaties zijn geplaatst en het onderhouden van de deur die de toegang tot de technische ruimten verschaft.

Ter uitvoering hiervan wordt de kwalitatieve verplichting zoals hierboven omschreven, door de verschenen persoon in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van:

- a. de Vennootschap; en*
- b. de naamloze vennootschap N.V. Eneco, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende te 2909 LC, Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75, ingeschreven in het handelsregister voor Rotterdam onder nummer 24246970; opgelegd en aangenomen.”*

EINDE CITAAT

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

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

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

11. Onderzoek koper

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

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed mededeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, thans in gebruik als woonruimte en berging.

Bestemming of toegestaan gebruik volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen is wonen.

Blijkens raadpleging van de website www.ruimtelijkeplannen.nl valt het Registergoed in het bestemmingsplan Schollevaar en heeft het Registergoed de enkelbestemming wonen en dubbelbestemming waarde – archeologie.

Volgens de mij bekende gegevens staan er op elf augustus tweeduizend

tweeëntwintig geen andere personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen dan de Eigenaar.

De Verkoper heeft zich ervan vergewist dat er geen andere personen dan de Eigenaar en de zijnen in het Registergoed wonen. De Eigenaar is op grond van de hypotheekvoorwaarden en de daarin van toepassing verklaarde voorwaarden verplicht het Registergoed bij de levering op eerste verzoek van de Verkoper of de Koper te ontruimen. Als hieraan niet wordt voldaan door de Eigenaar en een ieder die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, kan de Koper, geheel op eigen kosten en eigen risico, de ontruiming bewerkstelligen op de wijze als in artikel 525 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

14. Huurbeding

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

De Verkoper roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen. De Koper moet daarom het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van eventuele lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zoals uitgewerkt in artikel 24 van de AVVE en artikel 13 van deze akte.

15. Naleving bepalingen

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

16. Volmacht tot zuivering

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

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve

ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. 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. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
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 aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 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 9 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 9, 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.

Afmijnen zonder afroepen

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

18. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het

moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

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

19. Niet nakoming

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

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

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

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

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

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

2. Uitbrengen Bod

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

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

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlelen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlelen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlelen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

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

Intrekken verzoek

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

Levering

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

Risico-overgang

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